

UNIVERSIDAD DE CUENCA

Facultad de Jurisprudencia

Escuela de Derecho



**“LOS IMPUESTOS QUE GRAVAN LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA EN EL ECUADOR”**

**Monografía previa a la obtención del Título de
Abogado de los Tribunales de Justicia de la
República y Licenciado en Ciencias Políticas
y Sociales**

Autor:

**Juan Enrique Parra Peralta
C.I. 0106967060**

Director:

**Dr. Marlon Tiberio Torres Rodas
C.I. 0301504643**

**CUENCA – ECUADOR
2017**



RESUMEN

En el presente trabajo monográfico se determinará los impuestos que gravan la Propiedad Inmobiliaria en el Ecuador, se abarcará por tanto, aquellos tributos existentes dentro de nuestro ordenamiento jurídico que gravan la propiedad inmobiliaria, sean estos tributos nacionales o seccionales, siendo por tanto que analizaremos tributos tipo impuesto, e incluso de otras categorías como tasas y contribuciones especiales, conociendo que la propiedad inmobiliaria y las actividades que sobre esta se desarrollan, no están exentos del pago de impuestos, y que de una u otra manera el titular de un bien inmueble se ve en la imperiosa necesidad de contribuir a la Administración Tributaria, ya sea por el simple hecho de ser propietario de bienes inmuebles, o por la transferencia o transmisión de estos, o por diversas actividades relacionadas sobre los bienes inmuebles, existiendo así varios tributos que pesan sobre los bienes inmuebles.

A más se hará especial relación a las recientes reformas tributarias que afectan la propiedad inmobiliaria, como es el caso de la contribución especial de mejoras a cargo de los Gobiernos Seccionales, cuanto la contribución especial de mejoras a favor del Gobierno Central, se analizará también la recientemente aprobada Ley Orgánica Para Evitar la Especulación sobre el valor de las Tierras y Fijación de Tributos, conocida como Ley de Plusvalía, misma que grava la ganancia extraordinaria obtenida en la transferencia de inmuebles.

Palabras Claves: Bienes Inmuebles, Impuestos, Contribuciones Especiales, Predio, Alcabala, Plusvalía, Valor Especulativo del Suelo.



ABSTRACT

In this monographic work will determine the taxes that tax Real Property in Ecuador, will be covered therefore those taxes existing within our legal system that tax real estate property, whether these national or sectional taxes, and therefore we will analyze type taxes Tax, and even other categories such as taxes and special taxes, knowing that real estate and the activities that develop there are not exempt from taxes, and that in one way or another the owner of a real estate is seen in The imperative need to contribute to the Tax Administration, either for the simple fact of owning real property, or for the transfer or transmission of these, or for various related activities on real estate, thus existing several taxes that weigh on the property.

Moreover, special attention will be given to the recent tax reforms affecting real estate property, such as the special contribution of improvements by the Sectional Governments, and the special contribution of improvements in favor of the Central Government. Will also be analyzed the recently approved Organic Law to Avoid Speculation on the value of Land and Fixation of Taxes, known as the Goodwill Act, which taxes the extraordinary gain obtained in the transfer of real estate.

Key Words: Real Estate, Taxes, Special Taxes, Land, Alcabala, Goodwill, Soil Speculative Value



INDICE DE CONTENIDOS.

RESUMEN	2
ABSTRACT	3
CLÁUSULA DE DERECHOS DE AUTOR	7
CLÁUSULA DE PROPIEDAD INTELECTUAL	8
DEDICATORIA.	9
AGRADECIMIENTO	10
INTRODUCCIÓN.	12
CAPITULO I.....	13
GENERALIDADES DE LOS IMPUESTOS Y PRINCIPALES IMPUESTOS QUE GRAVAN LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN ECUADOR.	13
1.1. Generalidades de los impuestos.	13
1.2. Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales.....	17
1.2.1. Impuesto Predial.....	17
1.2.2. Impuesto a los Predios Urbanos.	18
1.2.3. Hecho generador.	18
1.2.4. Base imponible.	20
1.2.5. Determinación.....	21
1.2.6. Impuesto a los Predios Rurales.....	24
1.2.7. Hecho generador.	24
1.2.8. Base imponible.	26
1.2.9. Determinación.....	27



1.3 Impuesto sobre las alcabalas.	28
1.3.1. Las Alcabalas.....	28
1.3.2. Hecho generador.	29
1.3.3. Base imponible.	31
1.3.4. Determinación.....	32
1.4. Impuesto sobre la Plusvalía.	33
1.4.1. Impuesto a las utilidades en las transferencias de predios urbanos y plusvalía de estos.....	33
1.4.2. Hecho generador.	34
1.4.3. Base imponible.	34
1.4.4. Determinación.....	34
1.5. Impuesto a las herencias legados y donaciones.....	35
1.5.1. Impuesto a la renta por ingresos provenientes de herencias legados y donaciones.	35
1.5.2. Hecho generador.	36
1.5.3. Base imponible.	37
1.5.4. Determinación.....	37
CAPÍTULO II.....	40
EL IMPUESTO SOBRE EL VALOR ESPECULATIVO DEL SUELO EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES.....	40
2.1. Objeto del impuesto y hecho generador.	40
2.2. Objeto del Impuesto.....	41
2.3. Hecho generador.	42
2.4. Exenciones y transferencias que no son objeto del impuesto.....	42
2.5. Base imponible y Determinación.....	43



2.6. Legislación Comparada.....	50
2.6.1. Recientes Reformas Tributarias que afectan la propiedad inmobiliaria en Chile.....	55
CAPITULO III.....	62
OTROS TRIBUTOS QUE GRAVAN LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL ECUADOR.....	62
3.1. Contribución Especial y de Mejoras.....	62
3.1.2. Hecho generador.	65
3.1.3. Base imponible.	70
3.2. Determinación del Tributo.....	73
3.3. Liquidación y pago del Tributo.	82
3.4. Contribución Especial de Mejoras en relación a la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública.....	84
3.5. Tasas varias que gravan a los inmuebles.	86
Conclusiones.	88
Bibliografía.	91

INDICE DE TABLAS.

Tabla 1. Tabla para la declaración del impuesto a la renta por Herencias Legados y Donaciones para el año 2017.....	38
--	-----------



CLÁUSULA DE DERECHOS DE AUTOR



Universidad de Cuenca
Clausula de derechos de autor

Juan Enrique Parra Peralta, autor del Trabajo de Titulación "Los Impuestos que gravan la Propiedad Inmobiliaria en el Ecuador", reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de Abogado de los Tribunales de Justicia de la República y Licenciado en Ciencias Políticas y Sociales. El uso que la Universidad de Cuenca hiciere de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autor.

Cuenca, Junio de 2017

Juan Enrique Parra Peralta

C.I: 010696706-0



CLÁUSULA DE PROPIEDAD INTELECTUAL



Universidad de Cuenca
Cláusula de Propiedad Intelectual

Juan Enrique Parra Peralta, autor del trabajo de titulación "Los Impuestos que gravan la Propiedad Inmobiliaria en el Ecuador", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor.

Cuenca, Junio 2017

Juan Enrique Parra Peralta

C.I: 010696706-0



DEDICATORIA.

A mi familia, especialmente a mi mamá y mi abuelita Enma e Ines, quienes han sabido acompañare, apoyarme y alentarme en todas y cada una de las etapas de mi vida, por ser motivo, he inspiración de mis estudios, por ser en definitiva un verdadero ejemplo de lucha y superación, y a Dios, por darme la sabiduría, valor y dedicación necesaria para poder llegar a este anhelado punto de mi carrera.



AGRADECIMIENTO.

Agradezco a todos quienes han contribuido a lo largo de mi carrera, tanto profesores de mi querida facultad de derecho, quienes han compartido día a día en clases su infinita sabiduría y conocimiento, cuanto amigos y familiares, que han sido un pilar fundamental a lo largo de este trayecto.

Agradezco infinitamente al Dr. Tiberio Torres quien no ha dudado un solo momento en apoyar, guiar y colaborar con el presente trabajo, demostrando así su enorme vocación y comprometida vinculación con la docencia universitaria.

Gracias finalmente a mis queridos y eternos compañeros de lucha, Mateo y Valeria, con quienes he disfrutado y compartido momentos inolvidables de carrera universitaria.



**“LOS IMPUESTOS QUE GRAVAN LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA EN EL ECUADOR”**



INTRODUCCIÓN.

Los impuestos son prestaciones obligatorias que se satisfacen pecuniariamente por los contribuyentes, en virtud de una ley, exigidos por el estado en base de la capacidad contributiva de los ciudadanos, con el objeto de cubrir las necesidades del estado.

Existiendo en el Ecuador impuestos que gravan: la renta, la propiedad ya sea de bienes muebles e inmuebles, productos, actividades económicas, espectáculos públicos, etc. que le permiten al estado obtener ingresos para solventar el gasto público y satisfacer las necesidades de los contribuyentes.

La propiedad inmobiliaria y las actividades que sobre esta se desarrollan, no están exentos del pago de impuestos, de una u otra manera el titular de un bien inmueble se ve en la imperiosa necesidad de contribuir a la Administración Tributaria, ya sea por el simple hecho de ser propietario de bienes inmuebles, o por la transferencia o transmisión de estos, existiendo así varios impuestos que pesan sobre los bienes inmuebles.

El beneficio que el lector obtendrá con este trabajo monográfico, se manifiesta en la recopilación teórico práctica de los impuestos que gravan la propiedad inmobiliaria en el Ecuador, y que abarca tanto aquellos tributos existentes dentro de nuestro ordenamiento jurídico que gravan la propiedad inmobiliaria, sean estos tributos nacionales o seccionales, siendo por tanto que analizaremos tributos tipo impuesto, e incluso de otras categorías como tasas y contribuciones especiales, dotando así al lector de una mejor comprensión de los gastos que eroga el ser propietario de bienes inmuebles en el Ecuador.



CAPITULO I

GENERALIDADES DE LOS IMPUESTOS Y PRINCIPALES IMPUESTOS QUE GRAVAN LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN ECUADOR.

1.1. Generalidades de los impuestos.

Los impuestos son tributos, que se satisfacen de manera pecuniaria por el contribuyente a favor del Estado, sin embargo, los impuestos son uno de los tres tipos de tributos que existen dentro del Ordenamiento Jurídico Ecuatoriano.

Los tributos son prestaciones obligatorias, establecidas en virtud de una ley, que se satisfacen generalmente en dinero, y que el Estado exige, sobre la base de la capacidad contributiva de sus agentes económicos, para poder cumplir sus finalidades específicas u otros propósitos de política económica. (Villegas, 1999, p. 67)

El Código Tributario Ecuatoriano (2005) expresa que:

Los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general, estimulando la inversión, la reinversión, el ahorro y su destino hacia los fines productivos y de desarrollo nacional; atenderán a las exigencias de estabilidad y progreso sociales y procurarán una mejor distribución de la renta nacional. (Art. 6)

Y conforme la Constitución de la República del Ecuador (2008):

El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos.

La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables. (Art.300)

Dentro del Ordenamiento Jurídico Ecuatoriano se determinan tres tipos de tributos: Impuestos, Tasas y Contribuciones Especiales.

El Dr. Robert Blacio Aguirre, Abogado y Doctor en jurisprudencia y Docente de la Universidad Técnica Particular de Loja, hace una interesante definición y diferenciación entre los impuestos, tasas y contribuciones especiales, para este docente:



Los Impuestos son aquella prestación en dinero realizada por los contribuyentes que por ley están obligados al pago, cuya prestación es exigida por un ente recaudador, que casi siempre es el Estado. Además, al realizar el pago del impuesto, el contribuyente lo hace por imperio de la ley, sin que ello proporcione una contraprestación directa por el Estado y exigible por parte del contribuyente.

Se contempla como el ingreso público creado por Ley y de cumplimiento obligatorio por parte de los sujetos pasivos contemplados por la misma, siempre que surja una obligación tributaria originada por un determinado hecho imponible”

De las definiciones antes anotadas se desprende que los impuestos son tributos exigidos en correspondencia de una prestación que se concreta de manera individual por parte de la administración pública y cuyo objeto de gravamen está constituido por negocios, actos o hechos que sitúan de manifiesto la capacidad contributiva del sujeto pasivo, como consecuencia de la posesión de un patrimonio, la circulación de bienes o la adquisición de rentas o ingresos.

Existen impuestos nacionales y municipales, a continuación detallo algunos de ellos:

Nacionales:

- Impuesto a la Renta
- Impuesto al Valor Agregado
- Impuestos a Consumos Especiales
- Impuesto a la herencia, legados y donaciones
- Impuesto General de Exportación
- Impuesto General de Importación

Municipales:

- Impuesto sobre la propiedad urbana
- Impuesto sobre la propiedad rural
- Impuesto de alcabala
- Impuesto sobre los vehículos



- Impuesto de registro e inscripción
- Impuesto a los espectáculos públicos

Las Tasas, también son una prestación en dinero que debe pagar el contribuyente, pero únicamente cuando recibe la realización de un servicio efectivamente prestado por el ente recaudador, ya sea en su persona o en sus bienes.

Las tasas son contribuciones económicas que hacen los usuarios de un servicio prestado por el estado. La tasa no es un impuesto, sino el pago que una persona realiza por la utilización de un servicio, por tanto, si el servicio no es utilizado, no existe la obligación de pagar.

Es común confundir tasa con impuesto, lo que no es así. Mientras el impuesto es de obligatorio pago por todos los contribuyentes, la tasa la pagan solo para aquellas personas que hagan uso de un servicio, por tanto, no es obligatorio.

De los axiomas antes referidos analizo que el tributo denominado tasa, se impone cuando el Estado actúa como ente Público y satisface una necesidad colectiva que se concreta en prestaciones individualizadas que se otorgan a sujetos determinados.

Las tasas son nacionales y municipales; por lo que, a continuación pormenorizo varios de la presente temática:

Nacionales:

- Tasas por servicios administrativos
- Tasas por servicios portuarios y aduaneros
- Tasas por servicios de correos
- Tasas por servicios de embarque y desembarque
- Tasas arancelarias

Municipales:

- Tasas de agua potable
- Tasas de luz y fuerza eléctrica
- Tasas de recolección de basura y aseo público



- Tasas de habilitación y control de establecimientos comerciales e industriales.
- Tasas de alcantarillado y canalización
- Tasas por servicios administrativos

Contribuciones Especiales, son aquellas sumas de dinero que el Estado o ente recaudador, exige en razón de la ejecución de una obra pública, cuya realización o construcción debe proporcionar un beneficio económico en el patrimonio del contribuyente.

Las contribuciones especiales son tributos cuya obligación tiene como fin imponible el beneficio que los particulares obtienen como consecuencia de la realización de una obra pública.

De lo referido en líneas preliminares las contribuciones especiales son tributos puntuales en cognición de beneficios particulares o colectivos que se emanan de la construcción o realización de una o más obras públicas o de actividades exclusivas y especiales de mejoras por parte del Estado.

Se han establecido algunas contribuciones especiales, como las siguientes:

- Construcción y ampliación de obras y sistemas de agua potable
- Plazas, parques y jardines
- Aceras y cercas
- Apertura, ensanche y construcción de vías de toda clase. (Aguirre, 2009, párr. 6-22)

De esta manera se ha conceptualizado y clasificado a los tributos existentes en nuestro Ordenamiento Jurídico, por lo tanto, corresponde analizar en el presente trabajo monográfico los impuestos que gravan la propiedad inmobiliaria en el Ecuador, incluyendo el análisis de las contribuciones especiales y de mejoras, que conforme se analizó anteriormente al igual que los impuestos, son una sub-clasificación de los tributos.

Consecuentemente, se podrá apreciar toda la carga impositiva que pesa sobre la propiedad Inmobiliaria en Ecuador, que va desde el pago anual del impuesto predial urbano y rustico, pago de impuesto a los lotes baldíos, pago del impuesto a la renta de los ingresos provenientes de Herencias Legados y Donaciones, pago del impuesto de Alcabalas, pago del impuesto a la utilidad de predios urbanos y plusvalía de estos, impuesto hoy imponible también sobre la



trasferencia de predios rústicos con la implementación de la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el valor de las Tierras y Fijación de Tributos, conocida como Ley de Plusvalía, y también el pago de las contribuciones especiales y de mejoras, que como ya se indicó son parte de la clasificación de los tributos que existen en Ecuador.

Además, cabe señalar que en el año 2016 se quiso implementar por parte del ejecutivo, en la tabla vigente del impuesto a las herencias legados y donaciones una modificación en la base imponible, la tabla vigente al año 2017 determina como base imponible los 71.970 dólares, es decir, los beneficiarios de herencias legados y donaciones que reciban hasta ese monto no tributan valor alguno por este impuesto, por cuanto no se genera el impuesto, mientras que con la modificación que se pretendía implementar, la base imponible propuesta era de 100 salarios básicos unificados, es decir, con el salario básico actual de 375 dólares, la base imponible sería 37.500 dólares, consecuentemente, si el beneficiario recibía más de este monto debía tributar.

La modificación que traía el Proyecto de Ley Orgánica para la Redistribución de la Riqueza, no se pudo viabilizar por el rechazo y presión social que dicho proyecto generó, sin embargo, el ejecutivo no ha descartado volver a enviar dicho proyecto a la asamblea para su posterior aprobación, como ya lo hizo recientemente con la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el valor de las Tierras y Fijación de Tributos, conocida como Ley de Plusvalía, que será analizada en líneas posteriores.

1.2. Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales.

1.2.1. Impuesto Predial.

Conforme se desprende del contenido del art. 491 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (2010) en lo posterior COOTAD, se consideran impuestos municipales o metropolitanos entre otros:

- a) El impuesto sobre la propiedad urbana
- b) El impuesto sobre la Propiedad rural

Impuestos sobre los cuales las Municipalidades y Distritos Metropolitanos tiene la facultad de reglamentar por medio de ordenanzas su respectivo cobro.

Siendo obligación por mandato legal conforme prevé el art. 496 del COOTAD, de los Municipios y Distritos Metropolitanos la actualización de avalúos y catastros de la propiedad urbana y rural cada bienio.



1.2.2. Impuesto a los Predios Urbanos.

El impuesto a los predios Urbanos se encuentra desarrollado en el art. 501 y siguientes del COOTAD, y específicamente para el Cantón Cuenca, este impuesto se encuentra reglamentando en la Ordenanza de Aprobación del Plano de Valor del Suelo Urbano y Rural, de los valores de las tipologías de edificaciones, los factores de corrección del valor de la tierra y edificaciones y las tarifas que regirán para el bienio 2016-2017, emitido por el Ilustre Consejo Cantonal de Cuenca, en el año 2015, a la cual, en lo posterior se referirá como: Ordenanza de Valor de Suelo Urbano y Rural.

Los sujetos pasivos, es decir, el contribuyente de este impuesto, son los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, impuesto que se paga de manera anual, cuyo sujeto activo, es decir, el receptor de dicho impuesto, es la Municipalidad o Distrito Metropolitano respectivo.

1.2.3. Hecho generador.

El hecho generador del impuesto a los predios urbanos, es decir, la condición que da nacimiento a la obligación tributaria, o mecanismo del cual se vale la ley para crear la relación jurídico tributaria con el sujeto pasivo, está constituido conforme se desprende del contenido del art. 501 del COOTAD, por la condición de ser propietario de predios que se encuentren ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas.

Corresponde entonces a los Gobiernos Autónomos Descentralizados la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos, y a su vez, establecer los parámetros de valoración de dichos predios, para demarcar los sectores urbanos se debe tener en cuenta conforme prevé el art. 501 inciso ultimo del COOTAD: el radio de servicios Municipales y Metropolitanos según corresponda, además, los servicios de agua potable, aseo de calles, luz eléctrica y otros de naturaleza semejante.

Se encuentran exentos del pago del impuesto a los predios urbanos conforme prevé el COOTAD:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;



c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;

d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,

e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado. (Art. 509)

Existen otras exenciones temporales para determinados casos que se encuentran previstas en el COOTAD:

Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo así como los edificios con fines industriales.



Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones. (Art. 510)

1.2.4. Base imponible.

La base imponible, esto es, el indicador sobre el cual se debe aplicar la tarifa a tributar por concepto de impuesto a los predios urbanos, está comprendido conforme el art. 504 del COOTAD, por el valor de la propiedad urbana a la cual se aplicara un porcentaje que va de entre un mínimo de 0.25 por mil y un máximo del 5 por mil, mismo que será fijado mediante Ordenanza por cada Consejo Cantonal, consecuentemente, corresponde a los consejos cantonales reglamentar el porcentaje aplicable para el cobro del impuesto a los predios urbanos debiendo respetar el margen previsto en el art. 504 del COOTAD.

Los predios urbanos serán valorados considerando los siguientes elementos: valor del suelo, valor de las edificaciones existentes, aprobados por el Concejo mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o disminución del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a los servicios básicos y otros factores referentes a la valoración de las edificaciones.

Para el caso del impuesto a los predios urbanos en cuanto a su base imponible el contribuyente tiene el derecho de solicitar que se le apliquen las deducciones correspondientes conforme prevé el COOTAD que expresa:

Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas:

a) Las solicitudes deberán presentarse en la dirección financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año. Las solicitudes que se presenten con posterioridad sólo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año;



b) Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañará una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo deudor por capital. Se deberá también acompañar, en la primera vez, la comprobación de que el préstamo se ha efectuado e invertido en edificaciones o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra;

c) En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados se renovarán cada tres años. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

A falta de información suficiente, en el respectivo departamento municipal se podrá elaborar tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados;

d) La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio; y,

e) Para los efectos de los cálculos anteriores, sólo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elaborarán las municipalidades. (Art. 503)

Para el caso de **Inmuebles no edificados**, el art. 507 del COOTAD, establece un recargo anual del dos por mil, que se cobrará hasta que se realice la edificación.

1.2.5. Determinación.

Como se citó en líneas anteriores, corresponde a los Consejos Cantonales determinar mediante ordenanza el porcentaje aplicable de entre el permitido por el art. 504 del COOTAD, para usarlo, como la tarifa a aplicarse sobre la base



imponible, para determinar el cobro del impuesto a los predios Urbanos, en el caso concreto del cantón Cuenca, existe la Ordenanza de Aprobación del Plano de Valor del Suelo Urbano y Rural, de los valores de las tipologías de edificaciones, los factores de corrección del valor de la tierra y edificaciones y las tarifas que regirán para el bienio 2016-2017, (2015) la cual determina que:

Cálculo del avalúo final del terreno en el área urbana y urbano parroquial.-
Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente fórmula:

$$V_t = V_b \times A \times F_c$$

En donde:

V_t = Valor del terreno;

V_b = Valor unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra;

A = Área del lote; y,

F_c = Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores que se apliquen. (Art. 5)

Valoración de las construcciones en el área urbana.- La valoración de las edificaciones en el área urbana del cantón será realizada a partir de las tipologías y factores de corrección o ajuste que constan en las tablas del Anexo No. 2. (Art. 6)

Cálculo del avalúo de la construcción en el área urbana.- El cálculo del avalúo de las construcciones será realizado con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$V_c = A_c \times V_u \times F_c$$

En donde:

V_c = Valor de la construcción;

A_c = Área de la construcción;

V_u = Valor por metro cuadrado según tipología

F_c = Factor total de corrección. (Art. 7)

Una vez determinado el valor del predio urbano, en el cual, de haber construcciones, su avalúo incluirá el avalúo de dichas construcciones conforme las normas antes citadas, entonces, corresponde determinar la tarifa del impuesto que



debe ser cancelado por el contribuyente, en el caso concreto del cantón Cuenca, para liquidar el valor del impuesto predial se considera las siguientes tarifas diferenciadas:

Al valor de la propiedad urbana y rural, inferior a 400 SMVG (Salario Mínimo Vital General) es decir predios valorados en: 1.600 dólares, se aplicará como tarifa base, el porcentaje de 0,25 por mil del avalúo total de la propiedad, para ejemplificar, un predio urbano tiene un avalúo de 1000 dólares, pagaría por concepto de impuesto predial urbano la cantidad de veinte y cinco centavos, situación que difícilmente ocurra, puesto que los avalúos de predios urbanos sobrepasan dicho monto.

Al valor de la propiedad urbana y rural, iguales o mayores a 400 SMVG, y menores a 10.000 SMVG, es decir, de 1.600 dólares hasta 40.000 dólares se aplicará el porcentaje correspondiente al resultado de la siguiente expresión, que se toma como tarifa base, conforme la Ordenanza de Aprobación del Plano de Valor del Suelo Urbano y Rural, de los valores de las tipologías de edificaciones, los factores de corrección del valor de la tierra y edificaciones y las tarifas que regirán para el bienio 2016-2017, (2015):

Tarifa Diferenciada:

$$Td = (0,25 + K \cdot (Vp - 400 \cdot \text{SMVG}))$$

En donde:

Td = tarifa diferenciada;

K = Incremento por valor unitario de avalúo (cada dólar)= $1,25 / (10.000 - 400) \cdot \text{SMVG}$;

Vp = Valor de la propiedad;

SMVG = Salario Mínimo Vital General.

Al valor de la propiedad urbana y rurales mayores a 10.000 SMVG, es decir, más de 40.000 dólares se aplicará como porcentaje máximo base el 1,50 por mil del avalúo total de la propiedad. (Art. 16)

Para el cobro del impuesto a los predios urbanos conforme al art. 511 y 512 del COOTAD, las Municipalidades y Distritos Metropolitanos, en base a las actualizaciones catastrales efectuadas hasta el 31 de diciembre de cada año, determinaran el impuesto que será cobrado a partir del 1 de enero del año siguiente, consecuentemente el impuesto debe pagarse en el curso del respectivo



año desde el primero de enero y sin ser necesario que tesorería notifique esta obligación, el vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se efectúen en la primera quincena de los meses de enero a junio tendrán un descuento del diez, ocho, seis, cuatro y dos por ciento respectivamente, y los pagos efectuados en la segunda quincena de dichos meses aplicaran un descuento de nueve, siete, cinco, tres y uno por ciento respectivamente.

Mientras que los pagos efectuados desde el primero de julio tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado, y una vez terminado el año fiscal, tanto, el impuesto, los recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

1.2.6. Impuesto a los Predios Rurales.

El impuesto a los predios rurales se encuentra desarrollado en el art. 514 y siguientes del COOTAD, y como ya se mencionó anteriormente, para el Cantón Cuenca, el mismo se encuentra reglamentando en la Ordenanza de Aprobación del Plano de Valor del Suelo Urbano y Rural, de los valores de las tipologías de edificaciones, los factores de corrección del valor de la tierra y edificaciones y las tarifas que regirán para el bienio 2016-2017, emitido por el Ilustre Consejo Cantonal de Cuenca, en el año 2015.

Los sujetos pasivos, son los propietarios y poseedores de predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, se paga de manera anual, cuyo sujeto activo, es la Municipalidad o Distrito Metropolitano respectivo, aquí es necesario hacer notar que la norma incluye no solo a los propietarios, sino también a los poseedores, lo cual hace diferencia del impuesto a los predios urbanos, que aplicaba según la norma solo a los propietarios, sin embargo, esta diferenciación no se presenta en la parte práctica, pues existen múltiples predios urbanos que al no contar con título escriturario, jurídicamente, sus dueños serian poseedores de los mismos, y que sin embargo, se encuentran anualmente cancelado el impuesto a sus predios urbanos.

1.2.7. Hecho generador.

El hecho generador del impuesto a los predios rurales, está constituido conforme se desprende del contenido del art. 515 del COOTAD, por la condición de ser propietario y además ser posesionario de predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.



De acuerdo con el COOTAD, están exentas del pago del impuesto a los predios rurales las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas:
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

- 1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
- 2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc. de acuerdo a la Ley. (Art. 520)



1.2.8. Base imponible.

La base imponible, está comprendido conforme el art. 517 del COOTAD, por el valor de la propiedad rural, a la cual se aplicará un porcentaje que no será inferior al 0.25 por mil, ni superior al tres por mil, mismo que será fijado mediante Ordenanza por cada Consejo Cantonal.

Los predios rurales según el art. 516 del COOTAD, serán valorados considerando los siguientes elementos: valor del suelo, valor de las edificaciones, los factores de aumento o disminución del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riesgo, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Sobre el valor de la propiedad, el contribuyente tiene derecho de que se efectúen las siguientes deducciones con la finalidad de establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, deducciones contempladas en el COOTAD y son:

a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prenda, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no hará falta presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.



Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera. (Art. 521)

1.2.9. Determinación.

Como ya se citó en líneas anteriores, en el caso concreto del cantón Cuenca, la tarifa aplicable para el impuesto a los predios rurales está regulado por la Ordenanza de Aprobación del Plano de Valor del Suelo Urbano y Rural, de los valores de las tipologías de edificaciones, los factores de corrección del valor de la tierra y edificaciones y las tarifas que regirán para el bienio 2016-2017, (2015) y determina que:

Cálculo del avalúo final del terreno en el área rural.- Para determinar el valor final del terreno se utiliza la siguiente fórmula:

$$V_t = V_i \times F_c$$

En dónde:

V_t = Valor Total del Terreno

V_i = Valor individual del terreno,

F_c = Factor total de Corrección del predio. (Art. 11)

Valoración de las construcciones en el área rural.- La valoración de las edificaciones en el área rural del cantón será realizada a partir de las tipologías y factores de corrección o ajuste que constan en las tablas del Anexo No. 5. (Art. 12)

Cálculo del avalúo de la construcción en el área rural.- El cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación determina el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_c = A_c \times V_u \times F_c$$

En donde:



V_c = Valor de la construcción;

A_c = Área de la construcción;

V_u = Valor por metro cuadrado según tipología

F_c = Factor total de corrección. (Art. 13)

El valor total del predio: “se lo establecerá a partir de la suma del avalúo total de la tierra y del avalúo total de las edificaciones que pudieren existir al interior del mismo.” (Art. 15)

Una vez determinado el valor del predio rural, corresponde determinar la tarifa del impuesto que debe ser cancelado por el contribuyente, en el caso concreto del cantón Cuenca, para liquidar el valor del impuesto predial se considera las mismas tarifas diferenciadas utilizadas para los predios urbanos y que fueron citados en líneas anteriores.

Para el pago del impuesto a los predios rurales el art. 523 del COOTAD, determina que puede efectuarse en dos dividendos, el primero hasta el uno de marzo y el segundo hasta el uno de septiembre, los pagos realizados hasta quince días antes de esas fechas aplicaran un descuento del diez por ciento anual.

El impuesto a los predios rurales debe pagarse en el curso del año respectivo, la dirección financiera para ello debe notificar por la prensa o por boleta a los contribuyentes, se puede efectuar el pago desde el primero de enero de cada año, y el vencimiento del pago es el treinta y uno de diciembre de cada año, fecha desde la cual se calcularan los recargos por mora.

1.3 Impuesto sobre las alcabalas.

1.3.1. Las Alcabalas.

El impuesto de alcabalas es un impuesto Municipal o Metropolitano según sea el caso, este impuesto grava los actos y contratos jurídicos en los cuales se transfiere el dominio de los bienes inmuebles, e inclusive de buques en el caso de ciudades portuarias, consecuentemente, se puede decir que el impuesto de alcabala grava la disposición de los bienes inmuebles.

Los sujetos pasivos, de este impuesto, conforme con el art. 531 del COOTAD, son los contratantes que reciban beneficio en el respectivo contrato; y los favorecidos en los actos que se realicen en su exclusivo beneficio, se presume que el beneficio es mutuo y proporcional a la respectiva cuantía.



El sujeto activo del impuesto de alcabala conforme con el art. 530 del COOTAD, es el Municipio o Distrito Metropolitano donde estuviere ubicado el inmueble, en caso que un inmueble estuviere ubicado en la jurisdicción de dos o más Municipios, éstos cobrarán el impuesto en proporción al valor del avalúo de la propiedad que corresponda a la parte del inmueble que esté situado en la respectiva jurisdicción Municipal o Metropolitana.

1.3.2. Hecho generador.

El impuesto de alcabala grava el otorgamiento de actos y contratos aptos para transmitir el dominio pleno de bienes inmuebles o sus componentes.

El COOTAD, hace una enunciación de los actos jurídicos traslaticios de dominio de bienes inmuebles que causan este impuesto y son:

- a) Los títulos traslaticios de dominio onerosos de bienes raíces y buques en el caso de ciudades portuarias, en los casos que la ley lo permita;
- b) La adquisición del dominio de bienes inmuebles a través de prescripción adquisitiva de dominio y de legados a quienes no fueren legitimarios;
- c) La constitución o traspaso, usufructo, uso y habitación, relativos a dichos bienes;
- d) Las donaciones que se hicieren a favor de quienes no fueren legitimarios; y,
- e) Las transferencias gratuitas y onerosas que haga el fiduciario a favor de los beneficiarios en cumplimiento de las finalidades del contrato de fideicomiso mercantil. (Art. 527)

También son objeto de impuesto a las alcabalas, las adjudicaciones que se hicieren como consecuencia de particiones entre coherederos o legatarios, socios y en general, entre copropietarios pero solamente en la parte en que las adjudicaciones excedan de la cuota a la que cada condómino o socio tiene derecho.

En el caso de que se reforme los actos o contratos y en estos se aumente la cuantía, el impuesto de alcabala se calculara solo sobre el excedente de la cuantía.

La ley a determinado casos de exención, para el impuesto de alcabala, y de acuerdo al COOTAD, están exentos de este impuesto:



- a) El Estado, las municipalidades y demás organismos de derecho público, así como el Banco Nacional de Fomento, el Banco Central, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y los demás organismos que, por leyes especiales se hallen exentos de todo impuesto, en la parte que les corresponda, estando obligados al pago, por su parte, los contratantes que no gocen de esta exención;
- b) En la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social, previamente calificados por el organismo correspondiente, la exoneración será total;
- c) Las ventas de inmuebles en las que sean parte los gobiernos extranjeros, siempre que los bienes se destinen al servicio diplomático o consular, o a alguna otra finalidad oficial o pública, en la parte que les corresponda;
- d) Las adjudicaciones por particiones o por disolución de sociedades;
- e) Las expropiaciones que efectúen las instituciones del Estado;
- f) Los aportes de bienes raíces que hicieren los cónyuges o convivientes en unión de hecho a la sociedad conyugal o a la sociedad de bienes y los que se efectuaren a las sociedades cooperativas, cuando su capital no exceda de diez remuneraciones mensuales mínimas unificadas del trabajador privado en general. Si el capital excediere de esa cantidad, la exoneración será de solo el cincuenta por ciento del tributo que habría correspondido pagar a la cooperativa;
- g) Los aportes de capital de bienes raíces a nuevas sociedades que se formaren por la fusión de sociedades anónimas y en lo que se refiere a los inmuebles que posean las sociedades fusionadas;
- h) Los aportes de bienes raíces que se efectúen para formar o aumentar el capital de sociedades industriales de capital solo en la parte que corresponda a la sociedad, debiendo lo que sea de cargo del tradente;
- i) Las donaciones que se hagan al Estado y otras instituciones de derecho público. así como las que se efectuaren en favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y demás organismos que la ley define como entidades de derecho privado con finalidad social o pública y las que se realicen a sociedades o instituciones particulares de asistencia social, educación y otras funciones análogas, siempre que tengan estatutos aprobados por la autoridad competente; y,



j) Los contratos de transferencia de dominio y mutuos hipotecarios otorgados entre el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y sus afiliados.

Estas exoneraciones no podrán extenderse a favor de las otras partes contratantes o de las personas que, conforme a las disposiciones de este Código, deban pagar el cincuenta por ciento de la contribución total. La estipulación por la cual tales instituciones tomaren a su cargo la obligación, no tendrán valor para efectos tributarios. (Art. 534)

1.3.3. Base imponible.

La base imponible del impuesto de alcabala se encuentra detallado en el COOTAD, y expresa que:

La base del impuesto será el valor contractual, si éste fuere inferior al avalúo de la propiedad que conste en el catastro, registrará este último.

Si se trata de constitución de derechos reales, la base será el valor de dichos derechos a la fecha en que ocurra el acto o contrato respectivo. (Art. 532)

De lo cual se desprende, que el monto sobre el cual se determina la cantidad que el contribuyente debe cancelar por haberse generado el impuesto de alcabala, es el valor que conste en el respectivo contrato, siempre que este no sea inferior al avalúo de la propiedad constante en el respectivo catastro, de ser este superior deberá ser tomado como base para la fijación del impuesto.

Por las diversas modalidades de naturaleza contractual que se puede realizar sobre bienes inmuebles, el COOTAD en su art. 532, determina una serie de reglas que deben aplicarse para la fijación de la base imponible en diversos casos:

De esta manera, en el traspaso de dominio, exceptuándose la nuda propiedad, la base es el precio fijado en el contrato siempre y cuando este precio, no sea inferior a los catastros oficiales, y que además no exista un avalúo oficial, o que la venta sea de una parte del inmueble y su avalúo no pueda realizarse de inmediato.

En caso que la venta se haya pactado bajo la condición de que la tradición se efectúe al momento de terminar todos los dividendos del precio, el valor de avalúo a considerar para la base imponible será el de la fecha en que se celebró el contrato, de no haber tal, se tendrá en cuenta el precio de los respectivos contratos de promesa de venta.



De tratarse la venta sobre derechos y acciones sobre inmuebles el impuesto se aplica sobre la parte transferida, y si los derechos y acciones a ser transferidos versan sobre derechos en una sucesión en la cual se realizó el avalúo para el cobro del impuesto a la renta, este avalúo servirá de base, impuesto que se aplicara sobre la parte proporcional de los inmuebles correspondientes al vendedor de acuerdo a los derechos que le asisten en la sucesión.

Cuando el traspaso se efectúe por remate público la base será el precio de la adjudicación.

En las permutas cada contratante paga el impuesto sobre el valor de la propiedad que transfiera, con un descuento del treinta por ciento para cada parte contratante.

Si se transfiere únicamente la nuda propiedad, la base imponible será la diferencia entre el valor del inmueble y el del usufructo, para lo cual el art. 58 numeral 7 del Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, determina que el valor de la nuda propiedad, debe ser equivalente al cuarenta por ciento del valor del inmueble.

Existe casos en los cuales se aplican rebajas y deducciones, como por ejemplo: en el traspaso de dominio y otros derechos referentes a un mismo inmueble o a todas o una de las partes intervinientes en el contrato, de darse esta situación dentro de los tres primeros años, contados desde la fecha que se efectuó el contrato sujeto al pago de impuesto de alcabala, se aplicarán las siguientes rebajas que se encuentran detalladas en el art. 533 del COOTAD:

Se rebaja un cuarenta por ciento del impuesto si la transferencia se da dentro del primer año, un treinta por ciento si es dentro del segundo y veinte por ciento dentro del tercero, y en caso de tratarse de una permuta bajo las condiciones antes indicadas el impuesto será del setenta y cinco por ciento a cargo de uno de los contratantes.

1.3.4. Determinación.

Para el cobro del impuesto de alcabala se aplica a la base imponible la tarifa del uno por ciento, valor que como ya se indicó anteriormente, le corresponde a los Gobiernos Municipales, relacionado a este impuesto es necesario mencionar que sobre el valor de impuesto de alcabala, corresponde a los Gobiernos Provinciales un beneficio de una milésima por ciento adicional al impuesto de Alcabala, esto conforme al COOTAD que expresa: "Impuestos de beneficio provincial.- Además de los ingresos propios que los gobiernos



autónomos descentralizados provinciales puedan generar, éstos serán beneficiarios de una milésima por ciento (0,001%) adicional al impuesto de Alcabalas” (Art. 180).

Para la suscripción de la escritura pública en la cual se genere el impuesto de alcabala, el Notario tiene la responsabilidad de exigir al jefe de la Dirección Financiera, que extienda un certificado con el valor del inmueble, según el catastro correspondiente, en el cual conste el monto del impuesto municipal a recaudarse, así como el de los adicionales, si los hubiere, y no podrá extender dichas escrituras sin la presentación del pago de las contribuciones principales y adicionales, recibos que incorporaran a la respectiva escritura, en este mismo sentido los Registradores de la Propiedad deben exigir los comprobantes de pago del impuesto de alcabala para inscribir los actos y contratos que generan el pago de dicho impuesto.

1.4. Impuesto sobre la Plusvalía.

1.4.1. Impuesto a las utilidades en las transferencias de predios urbanos y plusvalía de estos.

El impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos se encuentra regulado desde el art. 556 al 561 del COOTAD, este impuesto grava el aumento de valor que obtiene un bien inmueble urbano a consecuencia de su transferencia, los bienes raíces sufren la constante subida de precio ya sea por el solo transcurso del tiempo, o por las intervenciones realizadas en dicho bien, ya sea de manera directa por su propietario o mediante la realización de obras públicas efectuadas por los respectivos Gobiernos Municipales, como la apertura de vías, servicios de alcantarillado, de asfalto, energía eléctrica, agua potable, etc. aumento de valor que se verifica en la diferencia existente entre el precio de compra de un bien raíz y el precio de la posterior venta, siendo responsabilidad de los Municipios y Distritos Metropolitanos la actualización de los avalúos y catastros.

Es sujeto pasivo del impuesto de plusvalía, conforme prevé el art. 558 del COOTAD, son los dueños de los predios urbanos que al venderlos obtengan la utilidad imponible, así como los adquirentes quienes responden hasta el valor principal del impuesto que no fue pagado al momento de efectuarse la venta.

Sin embargo, de haber un contribuyente sujeto al pago del impuesto a la renta que tuviere mayor derecho a deducción del que pudo obtener al liquidar dicho tributo, dicha diferencia que no pudo deducirse en el impuesto a la renta, deberá ser considerado para el pago del impuesto de plusvalía.



El sujeto activo de este impuesto es el Municipio o Distrito metropolitano donde estuviere ubicado el inmueble.

1.4.2. Hecho generador.

El impuesto de plusvalía grava el mayor valor que adquieren los predios urbanos en la transferencia de dominio de dichos bienes.

1.4.3. Base imponible.

Para calcular la base imponible del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos, las Municipalidades deducirán de las utilidades, es decir, del mayor valor entre el costo de compra y el valor de la venta del bien inmueble, los valores pagados por concepto de contribuciones especiales de mejoras y concesión onerosa de derechos.

1.4.4. Determinación.

Para determinar el valor a ser sufragado por el contribuyente por concepto de impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos, se aplica a la base imponible una tarifa del diez por ciento, esto conforme al COOTAD: "Impuesto por utilidades y plusvalía.- Se establece el impuesto del diez por ciento (10%) sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos, porcentaje que se podrá modificar mediante ordenanza" (Art. 556).

Sobre este impuesto, en el cantón Cuenca no se ha expedido ordenanza que regule su cobro y la única norma existente respecto a este impuesto se encuentra en la Ordenanza de transición para la adecuación de las Ordenanzas vigentes a las disposiciones del COOTAD y el ejercicio de las competencias exclusivas establecidas en el art. 264 de la constitución, expedida por el Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca en el año 2010 y que expresa:

Para el caso del impuesto a las utilidades en la compraventa de predios urbanos (plusvalía), cuando se trate de la primera compraventa de inmuebles adquiridos antes del 01 de enero de 2006, la tarifa será del cero punto cinco por ciento (0.5%), para la segunda y sucesivas ventas luego de esa fecha se aplicará la tarifa dispuesta en el artículo 556 del COOTAD. Las rebajas a las que se tiene derecho en este impuesto serán las contempladas en el COOTAD. (Art. 13)



Se entendería que la tarifa que debería aplicarse sería la del 10 por ciento, puesto que dicha norma de la ordenanza citada remite al art. 556 del COOTAD, sin embargo, en la práctica este impuesto en el cantón Cuenca se liquida aplicando la tarifa del 7.5 por ciento sobre la base imponible.

El valor correspondiente al impuesto de Plusvalía puede variar dependiendo de la concurrencia de los supuestos que determina el art. 559 del COOTAD, norma que indica que a más de restar a la utilidad, tanto los gastos de mejoras y costo de adquisición, se debe deducir, el cinco por ciento de las utilidades liquidas, por cada año transcurrido desde la adquisición hasta la venta, es decir, en el transcurso de veinte años desde la adquisición, no cabría impuesto de plusvalía, y por último se deducirá la desvalorización de la moneda según el informe del Banco Central.

De la misma manera es responsabilidad de los Notarios exigir el comprobante de pago del impuesto de plusvalía antes del otorgamiento de la respectiva escritura pública de venta de inmuebles afectos a este impuesto.

1.5. Impuesto a las herencias legados y donaciones.

1.5.1. Impuesto a la renta por ingresos provenientes de herencias legados y donaciones.

El impuesto a la renta por ingresos provenientes de herencias, legados y donaciones, se encuentra regulado en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (2004) y el respectivo Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (2010) impuesto que es desarrollado dentro del Impuesto a la Renta Global, conforme con el contenido del art. 3 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, este impuesto es administrado por el Servicio de Rentas Internas, siendo su sujeto activo el Estado Central, a diferencia de los impuestos antes analizados, en los cuales el sujeto activo era el Municipio o Distrito Metropolitano, es decir, los gobiernos seccionales, y de acuerdo al inciso segundo del art. 51 de la ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, inciso incluido mediante la ley Orgánica para evitar la elusión del impuesto a la renta sobre ingresos provenientes de herencias, legados y donaciones, publicada en el registro oficial el 21 de julio del 2016, que determina que los valores recaudados por este impuesto se destinarán a becas de educación superior para el quintil más bajo de ingresos de la población ecuatoriana, preferentemente a miembros de comunidades y nacionalidades indígenas, pueblo afro ecuatoriano, montubios, migrantes e hijos de madres jefas de hogar.



El sujeto pasivo de este impuesto conforme con el art. 56 del Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, son los herederos, legatarios y donatarios que obtengan un acrecimiento patrimonial a título gratuito, y cuando corresponda los albaceas, representantes legales, tutores, apoderados o curadores, por lo tanto, el sujeto pasivo puede ser tanto las personas naturales, sucesiones indivisas y las sociedades, nacionales o extranjeras, domiciliadas o no en el país que obtengan ingresos provenientes de herencias legados y donaciones, y son responsables como sustitutos por este impuesto los donantes residentes en Ecuador que efectúen donaciones a favor de no residentes.

El objeto del Impuesto a la Renta por Ingresos Provenientes de Herencias Legados y Donaciones, se encuentra detallado en el Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

Son objeto del impuesto a la renta los acrecimientos patrimoniales de personas naturales o sociedades provenientes de herencias, legados y donaciones.

Este impuesto grava el acrecimiento patrimonial motivado por la transmisión de dominio y a la transferencia a título gratuito de bienes y derechos situados en el Ecuador, cualquiera que fuere el lugar del fallecimiento del causante o la nacionalidad, domicilio o residencia del causante o donante o sus herederos, legatarios o donatarios.

Grava también a la transmisión de dominio o a la transferencia de bienes y derechos que hubiere poseído el causante o posea el donante en el exterior a favor de residentes en el Ecuador. (Art. 54)

1.5.2. Hecho generador.

La circunstancia que da nacimiento a la obligación tributaria, del Impuesto a la Renta por Ingresos Provenientes de Herencias Legados y Donaciones, es el hecho de percibir un acrecimiento patrimonial proveniente de una herencia legado o donación, para lo cual el art. 55 del Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, detalla los momentos en los cuales se produce el hecho generador, distinguiendo dos momentos en el caso de las herencias y legados, el primero, se refiere a herencias y legados que no son condicionales, en las cuales el hecho generador se produce en el momento del fallecimiento del causante, y el segundo momento, si el heredero o legatario es llamado condicionalmente el hecho generador se produce al momento de cumplirse la condición.



Mientras que para el caso de las donaciones, el hecho generador se produce al otorgarse el respectivo acto o contrato, que determine la transferencia a título gratuito del bien o derecho, los términos herencia, legado y donación se deberán entender conforme determina el Código Civil.

1.5.3. Base imponible.

La base imponible del Impuesto a la Renta por Ingresos Provenientes de Herencias Legados y Donaciones, está conformado según el art. 59 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, por el valor de los bienes y derechos percibidos por cada heredero, legatario o donatario, menos la parte proporcional de las deducciones que se encuentran detalladas en el mismo cuerpo normativo, siendo las deducciones aplicables las siguientes:

a) Todos los gastos de la última enfermedad, de funerales, de apertura de la sucesión, inclusive de publicación del testamento, sustentados por comprobantes de venta válidos, que hayan sido satisfechos por el heredero después del fallecimiento del causante y no hayan sido cubiertos por seguros u otros medios, en cuyo caso solo será considerado como deducción el valor deducible pagado por dicho heredero.

Si estos gastos hubiesen sido cubiertos por seguros u otros, y que por lo tanto no son deducibles para el heredero, la falta de información u ocultamiento del hecho se considerará defraudación.

b) Las deudas hereditarias inclusive los impuestos, que se hubiere encontrado adeudando el causante hasta el día de su fallecimiento; y,

c) Los derechos de albacea que hubieren entrado en funciones con tenencia de bienes. (Art. 57)

Para el caso de los bienes inmuebles, en la declaración no se podrá considerar un valor inferior al designado por peritos en caso del juicio de inventarios, ni inferior al avalúo comercial con el que conste en el respectivo catastro Municipal.

1.5.4. Determinación.

Una vez que se obtiene la base imponible, efectuada las respectivas deducciones corresponde determinar el monto que debe cancelar el contribuyente por el impuesto a la renta por ingresos provenientes de Herencias legados y Donaciones.



Para calcular dicho impuesto, a la base imponible se le debe aplicar las tarifas contenidas en la tabla correspondiente de la Ley de Régimen Tributario Interno, específicamente dicha tabla se encuentra en el art. 36 del cuerpo normativo antes citado.

Cuadro No. 1 Tabla para la declaración del impuesto a la renta por Herencias Legados y Donaciones para el año 2017.

Año 2017 - En dólares			
Fracción Básica	Exceso Hasta	Impuesto Fracción Básica	Impuesto Fracción Excedente
0	71.970	0	0%
71.970	143.930	0	5%
143.930	287.870	3.598	10%
287.870	431.830	17.992	15%
431.830	575.780	39.586	20%
575.780	719.710	68.376	25%
719.710	863.640	104.359	30%
863.640	En adelante	147.538	35%

Fuente: Servicio de Rentas Internas (NAC-DGERGCG16-00000507, R.O 912 de 29 de Diciembre de 2016)

Los rangos de la tabla antes citada, se actualizan de acuerdo a la variación anual del índice de precios al consumidor de área urbana dictado por el INEC, al 30 de noviembre de cada año, el ajuste incluirá la modificación del impuesto sobre la fracción básica de cada rango, y una vez actualizada de la manera antes indicada, la tabla tendrá vigencia para el año siguiente.

Si el beneficiario de la herencia y legado se encuentra dentro del primer grado de consanguinidad con el causante y sean mayores de edad las tarifas de la tabla antes citada se reducirán a la mitad, si los hijos del causante son menores de edad no se causa impuesto alguno, y en el caso de personas con discapacidad el beneficio será conforme al porcentaje de aplicación fijado por la Ley Orgánica de Discapacidades, según corresponda.

La declaración se efectúa en el caso de las herencias y legados dentro del plazo de seis meses desde la fecha del fallecimiento del causante, y en el caso de



las donaciones se declara previo a la inscripción de la escritura o contrato pertinente, esta declaración debe ser presentada aunque no se haya causado el impuesto.

De similar manera los Registradores de la Propiedad y Mercantiles no pueden inscribir instrumento alguno en el cual se disponga de bienes hereditarios o donados, mientras no se le presente la declaración y pago del impuesto a las herencias legados y donaciones.

En caso de haberse causado el impuesto y este no haya sido cancelado hasta la fecha máxima de pago, causara un interés anual del 1.5 veces la tasa activa referencial para noventa días establecida por el Banco Central, y en caso de no haberse presentado la declaración dentro del plazo respectivo, se sanciona con una multa del 3 por ciento por cada mes o fracción de mes de retraso en la presentación de la declaración, la cual se calcula sobre el impuesto causado sin poder exceder en ningún caso la multa al 100 por ciento del impuesto causado.

Y en caso de no haberse causado el impuesto la multa por cada mes o fracción de mes de retraso en la declaración será de 0.1 por ciento de los ingresos brutos hasta un monto máximo del 5 por ciento de dichos ingresos.

El impuesto a las herencias legados y donaciones, como se pudo observar de la tabla antes citada genera la obligación de tributar siempre que el beneficiario de la herencia legado o donación, obtenga un beneficio superior a la base exenta, esto es, 71.970 dólares, siendo esta base exenta un margen amplio dentro del cual no genera impuesto, sin embargo, aunque no se cause el impuesto es necesario realizar la correspondiente declaración ante el Servicio de Rentas Internas, entidad que en caso de no existir declaración o no hacerla dentro de los plazos señalados, sanciona con altas multas e intereses.

Una de las importantes reformas que se introdujeron en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, mediante la ley Orgánica para evitar la elusión del impuesto a la renta sobre ingresos provenientes de herencias, legados y donaciones, publicada en el registro oficial el 21 de julio del 2016, es el de ampliar a diez años para que opere la prescripción de la obligación y acción de cobro del impuesto a las herencias, legados y donaciones, contados a partir de la fecha que fueron exigibles; y, en quince años si resulta incompleta o si no la hubiere presentado y cuando se concedan facilidades para el pago, la prescripción operará respecto de cada cuota o dividendo, desde su respectivo vencimiento.



CAPÍTULO II

EL IMPUESTO SOBRE EL VALOR ESPECULATIVO DEL SUELO EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES.

2.1. Objeto del impuesto y hecho generador.

La Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, conocida como ley de plusvalía, publicada en el Registro Oficial, suplemento 913 del treinta de diciembre del año 2016, ley propuesta por el expresidente del Ecuador Economista Rafael Correa Delgado, y debatida y aprobada por la Asamblea Nacional, incluye mediante su Art. 4, una Sección Decimo Segunda al COOTAD, sección titulada como: Impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles.

Esta ley conocida como ley de plusvalía, es aprobada con el fin de evitar la especulación sobre el valor de las tierras y regular la inversión en la actividad minera, ley que fue objeto de mucha discusión y debate, puesto que como se estudió en líneas anteriores el COOTAD, regula desde el art. 556 el impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos, es decir, existiendo ya un impuesto que grava la plusvalía que se obtiene en la transferencia de un bien inmueble urbano, sin embargo, mediante la ley que se analiza en este capítulo se crea un impuesto adicional para grabar la plusvalía, más concretamente, gravar la ganancia extraordinaria obtenida en la transferencia de inmuebles tanto urbanos como rurales.

La Ley Orgánica Para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, grava con un impuesto del setenta y cinco por ciento la ganancia extraordinaria a partir de la segunda venta de bienes inmuebles, ganancia extraordinaria comprendida como aquella que supera los veinte y cuatro salarios básicos unificados, es decir, superior a los 9000 dólares, siendo esta la base exenta, consecuentemente, la norma distingue dos tipos de ganancia una ordinaria y otra extraordinaria.

la ganancia ordinaria comprende el valor pagado en la primera adquisición del inmueble, las mejoras realizadas por el propietario, los pagos realizados por contribuciones especiales de mejoras, y el valor equivalente al monto inicial del bien capitalizado aplicando la tasa pasiva fijada por el Banco Central del Ecuador, la manera de determinación será explicada de manera detallada en líneas posteriores.



Mucho se criticó la aprobación de esta ley, pues se manifestó, que dicha norma y el impuesto que regula, es inconstitucional, que afecta enormemente al sector de la construcción, y que tiene el carácter de confiscatoria.

Lo que evidentemente si sucede con la implementación de esta ley, es obligar a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a realizar una actualización catastral de sus predios, sobre todo de sus avalúos, puesto que el avalúo catastral siempre ha sido demasiado inferior al valor comercial de un bien inmueble, y consecuentemente, ese avalúo catastral ínfimo e irreal, es usado en todo tipo de acto y contrato relacionado a un bien inmueble, generando así que todos los tributos y tasas que se pagan en dicho acto o contrato, los cuales, se calculan en relación al valor del inmueble, se generen en base a un precio irreal del contrato, puesto que dicho precio es solo referencial y usado para pagar menos tributos.

La Ley Orgánica Para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, que como se indicó, esta norma introdujo una sección adicional, la décimo segunda, en el capítulo III, título IX del COOTAD, capítulo que regula los Impuestos, está comprendida de seis artículos, cuatro disposiciones transitorias, tres disposiciones reformativas y una disposición final.

El art. 4 de la Ley Orgánica Para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, regula el Impuesto sobre el Valor Especulativo del Suelo en la Transferencia de bienes inmuebles, artículo mediante el cual introduce la Sección Decimo Segunda al COOTAD, agregando a continuación del art. 561 del COOTAD, diecisiete articulados que regulan el impuesto al valor especulativo del suelo.

2.2. Objeto del Impuesto.

El objeto imponible del impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles, es decir, la masa gravable es, la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles, como también grava los aportes de bienes inmuebles realizados a fideicomisos o sociedades que tienen como fin último la actividad económica de promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización.

Así mismo, grava las transferencias que bajo cualquier mecanismo se realicen con fines elusivos o evasivos, incluso a través de aportes de bienes inmuebles a fideicomisos o a sociedades que sin tener como actividad principal la inmobiliaria, y construcción de inmuebles para su comercialización, en la práctica, realicen estas actividades sobre el inmueble aportado, siendo responsable solidario quien recibió dicho aporte.



El sujeto activo de este impuesto son los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, por la ganancia extraordinaria generada en su circunscripción territorial y de manera subsidiaria será la autoridad tributaria nacional.

La totalidad de la recaudación es para cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, los recursos obtenidos por la recaudación de este impuesto deben ser destinados a la construcción de vivienda de interés social y prioritario, o para infraestructura de saneamiento ambiental, especialmente al mejoramiento de los servicios básicos de alcantarillado y agua potable. En caso que la facultad determinadora se haya ejercido por la autoridad tributaria nacional el monto correspondiente al 20 por ciento de recargo por el ejercicio de dicha facultad, se destina a la cuenta única del tesoro nacional.

El sujeto pasivo es en calidad de contribuyente, las personas naturales, sucesiones indivisas y las sociedades en los términos que establece la ley de Régimen Tributario Interno, que transfieran bienes inmuebles.

2.3. Hecho generador.

El presupuesto establecido por la ley para generar el tributo, en el caso del impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles, es la transferencia de dominio de bienes inmuebles tanto rurales como urbanos, a cualquier título, que genere una ganancia extraordinaria.

2.4. Exenciones y transferencias que no son objeto del impuesto.

Se encuentran exentos del impuesto al valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles de acuerdo a las reformas incluidas en el COOTAD mediante la Ley Orgánica Para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, las operaciones realizadas por:

- a) El Estado, sus instituciones y las empresas públicas reguladas por la Ley Orgánica de Empresas Públicas;
- b) Los estados extranjeros y organismos internacionales reconocidos por el Estado ecuatoriano;
- c) Las empresas de economía mixta, en la parte que represente aportación del sector público;
- d) Las personas naturales o sociedades que tengan como actividad económica la promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles, en proyectos de vivienda de interés social y prioritario, conforme lo



establezca el órgano rector de la política de desarrollo urbano y vivienda, y el control de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; y,

e) Los deudores o garantes del deudor por las daciones en pago de inmuebles para la cancelación de deudas, hasta por el monto de las mismas.

Los sujetos pasivos que se encuentren exentos de este pago, tienen el deber formal de declarar las ganancias para fines informativos. (Art. 561.12)

De igual manera de acuerdo a las reformas incluidas en el COOTAD mediante la Ley Orgánica Para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, no son objeto de este impuesto las transferencias de dominio de inmuebles por:

- a) Sucesiones por causa de muerte;
- b) Donaciones;
- c) Rifas o sorteos; o,
- d) Remates o ventas realizadas judicialmente o por instituciones del Estado.

Tampoco son objeto de este impuesto, por no constituir transferencia, las adjudicaciones de bienes inmuebles producto de los gananciales de la sociedad conyugal o de bienes, y las ocasionadas por el reparto del haber de una sociedad de comercio.

En caso de venta de bienes inmuebles, que fueron adquiridos por cualquiera de las formas establecidas en los literales precedentes, se considerará como base de cálculo, el valor catastral del bien vigente a la fecha en la que se produjo el acto correspondiente o el valor declarado para efectos del cálculo del impuesto a herencias, legados y donaciones, el que sea mayor. (Art. 561.11)

2.5. Base imponible y Determinación.

La base imponible, esto es, el indicador sobre el cual se aplica la tarifa del impuesto a la ganancia extraordinaria generada en la transferencia de dominio de bienes inmuebles tanto rurales como urbanos, a cualquier título, es el valor correspondiente a la **ganancia extraordinaria**, dicha ganancia extraordinaria corresponde a la **diferencia** existente **entre al valor de transferencia** del bien inmueble y el **valor de adquisición ajustado**.



Es decir, para poder obtener el valor correspondiente a la ganancia extraordinaria es necesario determinar que comprende el valor de transferencia del bien inmueble y que comprende el valor de adquisición ajustado.

Conforme con la Ley Orgánica Para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributo, ley que reformo el COOTAD, y que en su actual art. 561.10, determina que el **valor de transferencia** es el **valor que consta en la respectiva escritura** pública, es decir el precio o cuantía del respectivo contrato mediante el cual se va transferir el dominio de un bien inmueble urbano o rural.

Mientras que el **valor de adquisición ajustado** corresponde a la **suma del valor de adquisición más la ganancia ordinaria**.

Para ello es necesario determinar que rubros comprenden el valor de adquisición y conforme prevén las reformas incluidas en el COOTAD, mediante la Ley Orgánica Para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributo:

Valor de adquisición. El valor de adquisición está conformado por la suma de los siguientes rubros:

- a) El valor que consta en la escritura pública de transferencia de dominio del bien, en la cual deberá detallarse su forma y medios de pago. En caso de que existan pagos en efectivo dentro de la transacción y estos superen los cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 5.000,00), los notarios deberán informar al Servicio de Rentas Internas, en las condiciones establecidas por dicha administración tributaria;
- b) Los rubros correspondientes a obras o mejoras que hayan incrementado sustancialmente el valor del bien luego de la adquisición y formen parte del mismo, siempre que se encuentren debidamente soportados. En caso de que dichas obras o mejoras superen el 30% del valor del avalúo catastral, estas deberán estar actualizadas en los registros catastrales. En el caso de terrenos rurales de uso agrícola también se considerará como mejora a las inversiones realizadas en los mismos, en las cuantías y con las condiciones, requisitos y metodologías establecidos por el órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado; y,
- c) Los pagos efectuados correspondientes a contribuciones especiales de mejoras u otros mecanismos de captación de plusvalía, nacional o seccional, debidamente soportados por el vendedor.



Para el caso de personas naturales o sociedades que tengan como actividad económica la promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización podrán considerar, adicionalmente, como parte del valor de adquisición aquellos costos y gastos en los que hayan incurrido en la construcción del bien inmueble objeto de transferencia y que cumplan con las condiciones para ser considerados como gastos deducibles para efectos de la liquidación del Impuesto a la Renta, de conformidad con la ley. (Art. 561.6)

De la norma citada se desprende, que el valor de adquisición del bien inmueble resulta de sumar los rubros correspondientes al valor o precio del bien inmueble objeto de la transferencia, que conste en la escritura pública respectiva, más el valor de las obras y mejoras realizadas en dicho bien y que se encuentren debidamente soportados, y más el valor correspondiente a las contribuciones especiales de mejoras debidamente soportados por el vendedor. En el caso de personas naturales y sociedades que ejerzan la actividad económica de promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización, estos pueden considerar como parte del valor de adquisición los costos y gastos ocasionados por la construcción del bien objeto de la transferencia, siempre que cumplan las condiciones para considerarlos deducibles para efectos de la liquidación del impuesto a la renta.

Ahora bien, corresponde determinar de qué manera se obtiene el valor correspondiente a la ganancia ordinaria, y para ello las reformas incluidas en el COOTAD mediante Ley Orgánica Para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributo determina que:

Ganancia ordinaria. Para efectos de esta sección, se entenderá como ganancia ordinaria al producto de multiplicar el valor de adquisición del bien inmueble por el factor de ajuste de ganancia ordinaria, a cuyo resultado se deberá restar el valor de adquisición. (561.5)

Es decir, la **ganancia ordinaria** es el resultado de **multiplicar el valor de adquisición por el factor de ajuste de ganancia ordinaria, y a este producto restar el valor de adquisición**, y sabiendo ya como se obtiene el valor de adquisición analizado en líneas anteriores, corresponde determinar cómo se obtiene el factor de ajuste de ganancia ordinaria, el cual se encuentra descrito en las reformas incluidas en el COOTAD mediante la Ley Orgánica Para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributo de la siguiente manera:



Factor de ajuste de ganancia ordinaria. Para el cálculo del factor de ajuste se aplicará la siguiente fórmula:

$$FA = (1 + i) * n$$

En donde:

- FA: factor de ajuste
- i: promedio de la tasa de interés pasiva referencial para depósitos a plazo de 361 días y más, publicada mensualmente por el Banco Central en el período comprendido entre el mes y año de adquisición, y el mes y año de transferencia del bien inmueble.
- n: número de meses transcurridos entre la fecha de adquisición y la fecha de transferencia del bien inmueble dividido para doce. (Art. 561.7)

Es decir, de acuerdo a la norma citada, el **factor de ajuste de ganancia ordinaria** se obtiene del resultado de una operación matemática, donde se debe **sumar a 1, el promedio de la tasa de interés pasiva** referencial para depósitos a plazo de 361 días o más, la cual es publicada mensualmente por el banco central, promedio obtenido del periodo comprendido entre el mes y año de adquisición y el mes y año de transferencia del bien inmueble; al resultado de dicha suma, se debe **multiplicar el resultado obtenido del número de meses transcurridos** entre la fecha de adquisición y la fecha de transferencia del bien inmueble **dividido para doce**, dando como resultado final el valor correspondiente al factor de ajuste de ganancia ordinaria.

Finalmente, al valor obtenido como factor de ajuste de ganancia ordinaria, se le debe multiplicar por el valor de adquisición y a este producto restar el valor de adquisición, obtenido como resultado final el valor correspondiente a la ganancia ordinaria.

Ahora bien, como se dejó indicado, la base imponible es la **ganancia extraordinaria**, dicha ganancia extraordinaria corresponde a la **diferencia** existente **entre al valor de transferencia** del bien inmueble y el **valor de adquisición ajustado**, valores que se obtienen mediante las reglas antes citadas.

Una vez obtenido el valor correspondiente a la ganancia extraordinaria, la cual es objeto del impuesto analizado, corresponde aplicar la tarifa a aplicarse a dicha base imponible establecida en la ley, mediante la cual se obtiene el valor que el contribuyente deberá sufragar por el impuesto sobre el valor especulativo en la transferencia de bienes inmuebles, para ello las reformas incluidas en el



COOTAD mediante la Ley Orgánica Para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributo, determinan lo siguiente:

Tarifa. Para liquidar el impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles, se aplicará a la base imponible las tarifas contenidas en la siguiente tabla:

Desde Hasta Tarifa (%)

0 Veinticuatro (24) salarios básicos unificados para los trabajadores en general. 0%

Más de veinticuatro (24) salarios básicos unificados para los trabajadores en general. En adelante 75%. (Art. 561.13)

Consecuentemente, a la base imponible, es decir, a la ganancia extraordinaria, se debe aplicar las tarifas antes citadas, mismas que determinan dos escalas, en las cuales la primera escala establece que si el valor de ganancia extraordinaria es de hasta 24 salarios básicos unificados, siendo el salario básico para el año 2017 el de trescientos setenta y cinco dólares, que multiplicados por 24 dan como resultado 9000 dólares, aplica una tarifa del cero por ciento, consecuentemente, no causa este impuesto, y como segunda escala si la ganancia extraordinaria supera los 24 salarios, es decir, supera los 9000 dólares, a dicho excedente que está por encima de los nueve mil dólares se aplica la tarifa del 75 por ciento, porcentaje considerablemente alto que aplicaría para el caso que se llegue a generar dicho impuesto.

El Impuesto sobre el valor especulativo en la transferencia de bienes inmuebles, debe ser declarado y pagado, en forma previa al otorgamiento de la respectiva escritura pública.

Ahora bien, la Ley Orgánica Para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributo, en su disposición transitoria primera regula la manera de aplicación de este tributo, cuanto del tributo correspondiente por impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos que se encuentra regulado desde el art. 556 al 561, correspondiente a la Sección Décimo Primera del Capítulo III del Título IX del COOTAD, y que fue analizado en el capítulo primero de la presente monografía, dicha transitoria primera, determina que el impuesto a la plusvalía de predios urbanos, gravará hasta la primera transferencia de los bienes adquiridos con anterioridad a la promulgación de la Ley Orgánica Para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación del tributo, y en caso de predios rurales la primera transferencia no está sujeta al mencionado impuesto, consecuentemente, el impuesto sobre el



valor especulativo del suelo aplica única y exclusivamente desde la segunda transferencia de dominio del mismo predio.

Así mismo, la disposición transitoria primera, determina que en caso de transferencia de terrenos baldíos el periodo de transición antes indicado, aplica hasta el 31 de diciembre de 2021, o hasta la siguiente transferencia, dependiendo lo que ocurra primero, es decir, el impuesto sobre el valor especulativo del suelo, en caso de terrenos baldíos no grava la primera venta, siempre que esta se efectúe hasta del 31 de diciembre del año 2021, luego de dicha fecha la transferencia, así sea la primera, se encuentra gravada por el impuesto sobre el valor especulativo del suelo estudiado en este capítulo, y en caso de no haberse efectuado la transferencia hasta el 2021, se considerará como base de cálculo el mayor valor entre:

1. El valor de adquisición que conste en escrituras aplicado el factor de ajuste de ganancia ordinaria a una tasa de interés pasiva referencial para depósitos a plazo de 361 días y más, vigente al mes de la publicación de esta Ley, calculado hasta el 31 de diciembre de 2016; o,
2. El valor catastral vigente al año 2016 aplicado el mismo factor de ajuste señalado en el numeral anterior, calculado desde el 1 de enero del 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016.

A dicho valor se aplicará los criterios generales para establecer la ganancia ordinaria y extraordinaria, prevista en esta Ley, tomando como fecha de adquisición el 1 de enero de 2017.

En el caso que el valor de adquisición que conste en escrituras se encuentre reflejado en sucres, la base de cálculo del impuesto al valor especulativo sobre el suelo será el valor catastral vigente al año 2016, ajustado conforme lo establece el numeral 2 de la presente disposición.
(Transitoria Primera)

Conforme con la Ley Orgánica Para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación del tributo, son terrenos urbanos baldíos los predios localizados en suelo urbano o de expansión urbana, con dotación de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica, con una superficie de edificación menor al 10% de la superficie del predio o no exista construcción alguna, calificados como tales por el municipio respectivo o la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

El periodo de transición antes indicado, no aplica para el caso de aportes de bienes inmuebles a fideicomisos o sociedades que se dediquen a la actividad



económica de promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización, consecuentemente, el impuesto sobre el valor especulativo del suelo se aplica a partir de la vigencia de la presente Ley, siendo base de cálculo del impuesto el valor del avalúo catastral del bien inmueble aportado vigente al año 2016 o el valor de adquisición, ajustados, el que sea mayor, aplicando en tales casos las mismas reglas señaladas en los numerales 1 y 2 de la presente disposición transitoria antes citada.

Cuando el valor de adquisición se encuentre en sucres, la base de cálculo del impuesto será el valor catastral vigente al año 2016, ajustado conforme lo establece el numeral 2 de la presente disposición antes citada.

De acuerdo a lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley Orgánica Para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación del tributo, se encuentran exentas del pago del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía sobre los inmuebles adquiridos con anterioridad a la ley Orgánica Para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación del tributo, las personas naturales o sociedades que tengan como actividad económica la promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles, en proyectos de vivienda de interés social y prioritario conforme lo establezca el órgano rector de la política de desarrollo urbano y vivienda, exclusivamente en los caso que correspondan a dicha actividad.

La ley Orgánica Para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación del tributo, prevé un beneficio tributario en la disposición transitoria tercera, y determina que los contribuyentes que actualicen los avalúos de sus predios, de manera voluntaria, dentro del año siguiente a la promulgación de la ley Orgánica Para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación del tributo, pagaran durante los dos años siguientes el impuesto a los predios urbanos y rurales sobre la base usada hasta antes de la actualización, y de no realizarse la actualización voluntaria antes indicada, y ser el sujeto activo el que actualice los catastros y correspondientes avalúos, el impuesto a los predios urbanos y rurales se calculará sobre la base actualizada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos.

De las disposiciones antes estudiadas, se puede deducir, que el principal objetivo de la Ley Orgánica Para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, mediante la creación del impuesto a la ganancia extraordinaria generada en la transferencia de bienes inmuebles, es provocar que en la práctica contractual, al otorgarse escrituras públicas de transferencia de bienes inmuebles, se refleje el valor real de la operación contractual, lo cual tiene



singular importancia por cuanto el cobro de tributos y tasas ocasionados en relación a la suscripción de una escritura pública, se basa en la cuantía, es decir en el precio, de la transacción, consecuentemente, mientras mayor sea la cuantía de la escritura pública mayor es el pago de impuestos y tasas, esto debido a que los contribuyentes con el fin de ahorrar en gastos escriturarios representan en sus contratos, es decir, en la escritura pública una cuantía irreal, lo cual era coadyuvado con los avalúos catastrales Municipales de sus predios, mismos que para fines tributarios representan un valor ínfimo e irreal al comercial, de esta manera, el contribuyente podía en base a dichos avalúos catastrales, realizar un pago de impuestos y tasas inferior al que le correspondería si en la respectiva escritura pública constara el valor real del contrato.

Sin embargo, con la entrada en vigencia de la ley Orgánica Para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, norma que obliga a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos a realizar una actualización de los catastros, lo cual incluye actualizar avalúos, ocasionando de manera simultánea que en la práctica se suscriban los contratos haciendo constar, sino es el valor real, por lo menos, una cuantía los más aproximada al avalúo real, y efectivamente es lo que está sucediendo en casi todas las Notarías, que al realizar la escritura pública siguieren hacer constar en dicho documento el valor real del negocio jurídico mediante el cual se transfiere la propiedad de un bien inmueble, además la ley estudiada impone la obligación a los Notarios, en el caso de que en la escritura pública conste el pago en efectivo de valores superiores a cinco mil dólares, informar dicha situación al Servicio de Rentas Internas, es decir, se genera mayor control a las transacciones patrimoniales, esto con fines obviamente tributarios.

2.6. Legislación Comparada.

Una vez finalizado el estudio sobre El Impuesto sobre el valor especulativo en la transferencia de bienes inmuebles, se analizara en este subcapítulo la similar situación experimentada en Chile hace poco tiempo atrás, con la vigencia de la Ley N° 20.780 mediante la cual se incluye el **mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces como renta causante de impuestos**, República de Chile donde: la igual repartición de tributos en proporción a las rentas o en la progresión y forma que determine la ley; la igual repartición de las cargas públicas; el mandato de que la ley no puede establecer tributos manifiestamente desproporcionado o injustos; los impuestos solo pueden fijarse por ley de iniciativa exclusiva del Presidente de la Republica; los tributos que se recauden ingresan al patrimonio de la nación, sin ser destinados a un fin específico, salvo que se trate de la defensa nacional o del desarrollo regional o local, son algunos de los



principios más importantes que consagra la Constitución Política de 1980 de la República de Chile.

Así, el Sistema tributario de Chile se encuentra regulado en diversos cuerpos normativos tales como el Código Tributario, Ley sobre Impuesto a la Renta, Ley sobre Impuestos a las Ventas y Servicios, Ley sobre Impuesto Territorial, Ley sobre Impuesto de Timbres y Estampillas, Ley sobre Impuesto a las herencias, asignaciones y donaciones, Ley sobre cumplimiento tributario, Ley Orgánica del Servicio de Impuestos Internos, Ley que Fortalece y Perfecciona la Jurisdicción Tributaria y Aduanera.

En Chile el Servicio de Impuestos Internos, es el ente encargado de la aplicación y fiscalización de todos los impuestos internos de Chile, es decir, quedan excluidos los impuestos externos, como por ejemplo los aranceles y pago de derechos aduaneros que son de competencia del Servicio de Aduanas, de esta manera, el Servicio de Impuestos Internos, determina cuanto es el monto del impuesto a pagar y una vez determinado el mismo, este debe pagarse en tesorería o en línea, para que ingrese en las arcas de la Tesorería General de la República, que es el órgano ante el cual deben pagarse los impuestos en Chile.

El país chileno dentro de su legislación tributaria determina la existencia de dos tipos de impuestos, los directos y los indirectos:

Los impuestos directos son aquellos que gravan o afectan la obtención de la renta o riqueza en manos del sujeto que la obtiene, así dentro de los impuestos directos tenemos: Impuesto a la Renta de Primera Categoría; Impuesto Único de Segunda Categoría que afecta a los Sueldos, Salarios y Pensiones; Impuesto Global Complementario; e Impuesto Adicional.

Los impuestos indirectos afectan la manifestación de la riqueza, gravando, actos y o contratos, entre este tipo de impuestos están: Impuesto a las ventas y servicios (IVA); Impuesto a los Productos Suntuarios; Impuesto a bebidas alcohólicas, analcohólicas y productos similares; Impuesto a los tabacos; Impuesto a los combustibles; e Impuesto a los Actos Jurídicos (de timbres y estampillas)

Finalmente, dentro del Sistema Tributario Chileno existen otros impuestos entre los cuales se encuentran: Impuesto al comercio exterior; Impuesto a los juegos de azar; Impuesto a las herencias y donaciones; e Impuesto Territorial.

La estructura tributaria en Chile, como es sabido, está compuesta por cuatro categorías: Impuesto a la Renta, Impuesto a las Ventas y Servicios, Impuestos Específicos y otros impuestos; entre ellos el IVA es el que genera mayor recaudación, alcanzando el 40%. (Méndez, 2015, párr. 5)



Ahora corresponde analizar de todos los impuestos mencionados en líneas anteriores cuales de estos afectan o gravan a la propiedad inmobiliaria en Chile.

El **impuesto a la Renta de Primera Categoría**, grava las rentas, es decir, utilidades provenientes del capital por las empresas comerciales, industriales, mineras, con una tasa del 25%, impuesto que sufrido modificaciones al incluir la utilidad obtenida en la venta de inmuebles como renta causante de impuesto, dicha reforma será analizada en líneas posteriores.

El **Impuesto Único de Segunda Categoría** afecta a los Sueldos, Salarios y Pensiones, grava las rentas del trabajo dependiente.

El **impuesto Global Complementario** es un impuesto complementario que se paga una vez al año por las personas naturales con domicilio o residencia en Chile sobre las rentas imponible determinadas conforme a las normas de la primera y segunda categoría.

El **Impuesto Adicional** afecta a las personas naturales o jurídicas que no tienen residencia ni domicilio en Chile, con una tasa general de 35% y opera en general sobre la base de la renta atribuida, retiros, distribuciones o remesas de rentas al exterior, que sean de fuente chilena.

Una vez determinado que los **impuestos directos** no afectan la propiedad inmobiliaria en Chile corresponde analizar los impuestos indirectos que afectan la manifestación de la riqueza, gravando, actos y o contratos, entre este tipo de impuestos están:

El **Impuesto a los Productos Suntuarios** grava la primera venta o importación habitual o no de artículos que la Ley considera suntuarios paga un impuesto adicional con una tasa de 15% sobre el valor en que se enajenen, entre estos están los artículos de oro, platino y marfil; joyas y piedras preciosas; pieles finas, etc. Los artículos de pirotecnia, como fuegos artificiales, petardos y similares pagan con tasa del 50%.

El **Impuesto a bebidas alcohólicas, analcohólicas y productos similares** grava la venta o importación de bebidas alcohólicas, analcohólicas y productos similares, es decir pagan un impuesto adicional, con la tasa que en cada caso se indica, que se aplica sobre la misma base imponible del Impuesto a las Ventas y Servicios.

El **Impuesto a los tabacos**, los cigarros puros pagan un impuesto de 52,6% sobre su precio de venta al consumidor, incluido impuestos.



El **Impuesto a los combustibles**, establece un gravamen a la primera venta o importación de gasolina automotriz y de petróleo diésel la tasa del impuesto es de 1,5 UTM por m³ para el petróleo diésel y de 6 UTM por m³ para la gasolina automotriz.

El UTM es una unidad definida en Chile que corresponde a un monto de dinero expresado en pesos y determinado por ley, el cual se actualiza en forma permanente por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y se utiliza como medida tributaria, la Unidad Tributaria Mensual (UTM) es ampliamente usada para efectos tributarios y de multas.

El **Impuesto a los Actos Jurídicos** (de timbres y estampillas) es un tributo que grava los actos que dan cuenta de una operación de crédito de dinero, en el caso de préstamos o hipotecas que concretamente para las viviendas aplican tasas que van desde el 0.2%, 0.4% y hasta el 0.8% según sea el tamaño y avalúo de la vivienda.

El **Impuesto a las ventas y servicios** (IVA), grava la venta de bienes y prestaciones de servicios que define la ley del ramo, efectuadas por las empresas comerciales, industriales, mineras, y de servicios, tributo que se aplica con una tasa del 19%. Es un impuesto interno que grava las ventas de bienes corporales muebles e inmuebles de propiedad de una empresa constructora construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella y también la prestación de servicios que se efectúen o utilicen en el país. Afecta al Fisco, instituciones semifiscales, organismos de administración autónoma, municipalidades y a las empresas de todos ellos o en que tengan participación.

Consecuentemente el IVA en Chile a diferencia de lo que sucede en el Ecuador si grava la transferencia de bienes inmuebles, lo que fue incorporado en Chile a partir del año 2016, año desde el cual la venta habitual de casas o departamentos quedan afectos al IVA para quienes se dediquen al negocio de vender inmuebles o lo hayan comprado el año anterior, lo cual no ocurre en Ecuador país en el cual el IVA grava únicamente las ventas de bienes muebles.

Otros impuestos.

El **Impuesto al comercio exterior**, en Chile las importaciones están afectas al pago del derecho ad valorem (6%) que se calcula sobre su valor CIF (costo de la mercancía + prima de seguro + valor del flete de traslado). El IVA (19%) se calcula sobre el valor CIF más el derecho ad valorem.



El **Impuesto a los juegos de azar**, es el impuesto específico que se aplica a los ingresos brutos del juego, equivalente al 20% de éstos, previa deducción del impuesto al valor agregado (IVA) y de los pagos provisionales obligatorios.

El **Impuesto a las herencias, asignaciones y donaciones**, grava el valor de cada asignación determinado a la fecha de fallecimiento del causante, sobre el valor líquido de cada asignación, se aplica una tabla progresiva, que determina la ley No 16.271, y la suma resultante se aplican recargos dependiendo del grado de parentesco existente entre el causante y los beneficiarios, de esta manera si el beneficiario es la cónyuge, ascendientes, hijos y descendientes del causante no existe recargo alguno, si el beneficiario es hermano, medio hermano, sobrino, tío, sobrinos nietos, primos, tío abuelo o estén dentro del segundo, tercero y cuarto grado de parentesco colateral se aplica un recargo del 20% y por ultimo si el beneficiario tiene parentesco más lejano o no existe parentesco alguno el recargo es del 40%.

Para calcular el monto sobre el cual se debe aplicar este Impuesto se debe determinar el valor de la totalidad de los bienes del causante a la fecha de su fallecimiento, y en el caso de la valoración de bienes raíces agrícolas y no agrícolas, estos se deben registrar según el avalúo fiscal vigente al semestre en que ocurrió el fallecimiento del causante, excepcionalmente, los inmuebles adquiridos por el causante, dentro de los tres años anteriores a su fallecimiento, se deben registrar por su valor de adquisición, si éste fuera superior al de avalúo.

El **Impuesto Territorial**, grava a los Bienes Raíces y se determina sobre el avalúo de las propiedades, su recaudación es destinada en su totalidad a las municipalidades del país, constituyendo una de sus principales fuentes de ingreso y financiamiento, el propietario u ocupante de la propiedad debe pagar este impuesto anual en cuatro cuotas, con vencimiento en los meses de abril, junio, septiembre y noviembre.

Los avalúos de las propiedades se determinan en los procesos de re-avalúos, y se actualizan semestralmente, los avalúos se modifican cuando en las propiedades se efectúan cambios físicos.

La tasa anual del Impuesto Territorial de los bienes raíces no agrícolas, no habitacionales, correspondientes a sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastreros es de 1,204%.

La tasa anual del impuesto Territorial de los bienes raíces habitacionales es de 0,98% cuando el avalúo sea igual o menor a \$79.981.663 al primero de julio del 2016. Para aquellos bienes raíces con avalúo mayor a \$79.981.663 hasta ese



monto se aplicará la tasa del 0,98% y sobre la parte que exceda dicho monto se aplicará la tasa del 1,143%.

Para los bienes raíces de la serie no agrícola, no habitacionales se aplicará una sobretasa de beneficio fiscal de 0,025% que se cobrará conjuntamente con las contribuciones. Al igual que aquellos bienes raíces habitacionales con tasa de 1,143%, se aplicará la misma sobretasa de beneficio fiscal de 0,025%.

Los bienes raíces no agrícolas afectos a Impuesto Territorial, ubicados en áreas urbanas, con o sin urbanización, y que correspondan a sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros, pagarán una sobretasa del 100% respecto de la tasa vigente del impuesto. La referida sobretasa no se aplicará en áreas de expansión urbana y en áreas rurales.

Los bienes raíces no agrícolas destinados a uso habitacional están exentos del pago de contribuciones hasta un avalúo de \$22.394.368 al segundo semestre del año 2016.

La Ley de Impuesto Territorial considera exenciones generales para las viviendas y predios agrícolas y especiales, como por ejemplo para predios destinados al culto, a la educación y al deporte.

2.6.1. Recientes Reformas Tributarias que afectan la propiedad inmobiliaria en Chile.

Finalmente, es necesario hacer un breve paréntesis para describir en breves rasgos las últimas reformas que se incluyeron en el Sistema Tributario Chileno y que afectan a los bienes inmuebles situados en Chile.

Similar situación, a la que actualmente se implementó con la conocida Ley de Plusvalía que creó en Ecuador el Impuesto sobre el valor especulativo en la transferencia de bienes inmuebles, se presentó en el país Chileno, con la vigencia de la Ley N° 20.780, publicada en el registro oficial el 29 de septiembre del 2014, que modificó sustancialmente el tratamiento tributario de los bienes raíces de dicho país, y en lo relativo a incluir el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces como renta causante de impuestos, que rige desde el uno de enero del 2017.

Vidaurre (2014) realiza un interesante análisis respecto de las modificaciones realizadas al incluir el **mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces como renta causante de impuestos y las modificaciones del Impuesto al valor Agregado**, y manifiesta respecto del Régimen Vigente hasta el 1 de enero del 2017:



De acuerdo a esto, el mayor valor en la enajenación de bienes raíces, como también en el caso de la enajenación de derechos o cuotas respecto de los mismos, puede estar afecto a dos formas de tributación:

- a) Al régimen general, donde la renta se grava con el impuesto de Primera Categoría y con el impuesto Global Complementario o Adicional, según corresponda; y
- b) Al régimen especial, en cuya virtud se clasifica al mayor valor como un ingreso no constitutivo de renta.

Como es obvio, lo ideal para cualquiera es “calificar” para la situación “especial” descrita en la letra b) precedente, de modo que todo el mayor valor sea un ingreso no constitutivo de renta pudiendo el vendedor “llevarse para la casa” toda la utilidad o plusvalía verificada al momento de enajenar el bien raíz.

Los requisitos para acceder al beneficio tributario deben ser cumplidos copulativamente, entre los cuales se encuentran algunas normas de control que establece la ley con el objeto de que accedan a él solo las personas que efectivamente se pretende favorecer. (p. 8)

Finalmente, con la publicación de la Ley N° 20.780, publicada en el registro oficial el 29 de septiembre del 2014, el tratamiento tributario del mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, efectuada por personas naturales con domicilio o residencia en Chile, se modificó enormemente, y para determinar la tributación sobre el mayor valor obtenido en la enajenación, se deben aplicar las siguientes reglas:

i. Mayor valor tributable

ii. . Para determinar el mayor valor afecto a impuesto, se deducirá del precio o valor asignado a la enajenación, el valor de costo para fines tributarios. En este caso formarán parte del valor de adquisición, los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor del bien, reajustados, efectuadas por el enajenante o un tercero, siempre que dichas mejoras hayan pasado a formar parte de la propiedad del enajenante y hayan sido declaradas en la oportunidad que corresponda ante el SII, en la forma que establezca mediante resolución, para ser incorporadas en la determinación del avalúo fiscal de la respectiva propiedad para los fines del impuesto territorial, con anterioridad a la enajenación. Tenencia menos de un año. Si entre la fecha de adquisición y enajenación de los bienes señalados ha



transcurrido un plazo inferior a un año, el mayor valor que se determine, se afectará con los impuestos de Primera Categoría y Global Complementario o Adicional, según corresponda, sobre la

iii. base de la renta percibida o devengada, a su elección.

Tenencia de un año o más. Si entre la fecha de adquisición y enajenación ha transcurrido a lo menos un año, el citado mayor valor solo se afectará con los impuestos Global Complementario o Adicional, según corresponda, sobre la base de la renta percibida o devengada, a su elección

iv. Para el cálculo del impuesto Global Complementario, en este último caso, los contribuyentes podrán optar por aplicar las siguientes reglas, siempre que declaren sobre la base de la renta devengada: dicho mayor valor se entenderá devengado durante el período de años comerciales en que el bien raíz que se enajena ha estado en poder del enajenante, hasta un máximo de diez años.

v. Deducción de pérdidas De cuándo el mayor valor no constituye renta. No obstante lo indicado, no constituirá renta el mayor valor que se determine en los casos de subdivisión de terrenos urbanos o rurales y en la venta de edificios por pisos o departamentos, siempre que la enajenación se produzca transcurridos cuatro años desde la adquisición o construcción, en su caso. . Del mayor valor determinado, podrán deducirse las pérdidas reajustadas provenientes de la enajenación del mismo tipo de bienes, obtenidas en el mismo ejercicio. En todo caso, para que proceda esta deducción, dichas pérdidas deberán acreditarse fehacientemente ante el SII. (pp. 20-21)

En los casos de subdivisión de terrenos urbanos o rurales y la venta de edificios por pisos o departamentos, el mayor valor obtenido no constituirá renta cuando su enajenación se efectúe transcurridos cuatro años de la adquisición o construcción.

En todos los demás casos tampoco constituirá renta el mayor valor que se determine cuando entre la fecha de adquisición y enajenación transcurra un plazo no inferior a un año.

En el caso Chileno, la ley determina una base exenta, es decir, un margen de ganancia o renta que puede percibir el contribuyente y sobre lo que exceda esta, deberá tributar:



Tope del Ingreso no constitutivo de renta. De acuerdo a las nuevas normas, no constituirá renta, solo aquella parte del mayor valor que no exceda en total en toda la vida del contribuyente, independiente del número de enajenaciones realizadas, del número de bienes raíces de propiedad del contribuyente, y con los requisitos antes señalados, la suma total equivalente a 8.000 UF. (p. 21)

Ahora bien, una vez que la utilidad obtenida exceda el monto indicado en líneas anteriores conforme con la normativa Chilena se tributará de la siguiente manera:

De la tributación del mayor valor que excede de tope de ingreso no constitutivo de renta. El mayor valor determinado en la enajenación de los bienes que cumplan con los requisitos ya señalados, que exceda el límite del ingreso no constitutivo de renta anterior, se gravará en el año en que dicho exceso se produzca, con impuesto Global Complementario o Adicional, o bien, con un impuesto único y sustitutivo con tasa 10%, a elección del contribuyente. En este último caso, el impuesto se declarará y pagará sobre la base de la renta percibida. (pp. 21-22)

De acuerdo a lo indicado precedentemente, las nuevas normas sobre tributación del mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces entraron en vigencia a partir del 1 de enero de 2017, y se puede concluir en que los bienes raíces adquiridos hasta antes del 2004, su venta no paga impuesto a la renta, a menos que dicha operación sea habitual, y si los bienes son adquiridos a partir del 2004 se aplica la cuota exenta de 8000 UF, Unidades de Fomento, por toda la vida del contribuyente.

En el caso que la vivienda tenga más de un dueño, por ejemplo un matrimonio, la diferencia es que tanto el costo de compra como el precio de venta se deben dividir en función del porcentaje que tiene cada persona sobre la propiedad. Es decir, si cada propietario tiene partes iguales, cada uno de ellos tendrá en su registro la mitad de las ganancias.

Finalmente, cuando se trate de propiedades heredadas, si los herederos deciden vender el inmueble y la ganancia de la venta sobrepasa el límite de 8.000 UF se deberá pagar impuesto. Sin embargo, de este impuesto se podrá rebajar el impuesto a la herencia pagado proporcionalmente por cada propietario.

Respecto a lo antes estudiado, es importante hacer notar la gran diferencia existente con el Impuesto sobre el valor especulativo en la transferencia de bienes inmuebles creado en Ecuador, pues como se observa, la base exenta en Ecuador



es de 9000 mil dólares, los cuales tienen relación al bien raíz, independientemente de cuantas veces pueda el contribuyente efectuar transferencias de inmuebles, consecuentemente, podría realizar dos enajenaciones de distintos bienes obteniendo nueve mil dólares en cada transferencia, sin tributar nada por concepto de ganancia extraordinaria, lo cual en Chile se ha regulado de otra manera, puesto que la cuota exenta hace relación no al bien, sino a la persona, al contribuyente, quien de realizar varias enajenaciones, entre todas ellas solo puede acumular un máximo de 8000 unidades de fomento, y sobre el valor que exceda debe tributar, para mayor entendimiento, 1 unidad de fomento en Chile, equivale 26.651,77 pesos Chilenos, equivalentes a 40,02 dólares Americanos, consecuentemente 8000 UF, serian: 213.214.160,00 pesos Chilenos, iguales a 320.189,46 dólares americanos, para tener una mayor referencia, el salario básico en Chile es de 270.000 pesos Chilenos, equivalentes a 405,47 dólares, es decir, la cuota exenta es bastante amplia en el país de Chile, teniendo en cuenta que una casa comercial, ubicado en la zona urbana de Santiago de Chile, de tres pisos, con 9 habitaciones, y tres baños, está valorada en 185.000.000 pesos Chilenos, datos referenciales según el portal OLX.

Respecto a las modificaciones que introdujo la vigencia de las normas de la **Reforma Tributaria sobre el Impuesto a las Ventas y Servicios, IVA**, antes no abarcaba la venta de bienes raíces salvo ciertas excepciones, puesto que generalmente el ámbito más natural de aplicación del IVA es a la venta habitual de bienes corporales muebles, como efectivamente sucede en Ecuador.

La legislación Chilena introdujo en 1975, a la actividad de la construcción en el ámbito de aplicación del IVA,

De esta manera, la actividad de la construcción quedaba afecta fuera que la empresa constructora prestara un servicio de construcción (mediante un contrato general de construcción por administración), o mediante la venta de un inmueble construido totalmente por ella o en parte, por un tercero para ella (mediante un contrato general de construcción a suma alzada equiparado a venta). La forma de incluir la actividad de la construcción fue agregar – con cierto aire “forzado” –, dentro del hecho gravado básico de venta, la venta de bienes corporales inmuebles, de propiedad de una empresa constructora construida totalmente por ella o en parte por un tercero para ella. (p. 23)

Lo antes citado, generó que las empresas constructoras ideen maneras de evitar dicho impuesto:



Si bien la ley no lo disponía expresamente, lo que gravaba era la primera venta del bien raíz. Entonces, si la empresa constructora dueña de la obra vendía la obra construida total o parcialmente por ella a un revendedor aunque fuera habitual (por ejemplo, una inmobiliaria), la venta realizada por dicho revendedor ya no constituía una primera venta, y por ende, no estaba afecta a IVA. (pp. 23-24)

Por lo antes expuesto, es que la Reforma Tributaria vigente a partir del 1 de enero del 2016, se introduce con el objeto de evitar la elusión de dicho impuesto, por lo tanto, el tratamiento Tributario de los Bienes Raíces frente al IVA, se resumía en:

La aplicación de IVA a las ventas habituales de bienes corporales inmuebles o no, independiente de que sean nuevos o que haya mediado la actividad de la construcción.

En el caso que la venta habitual de bienes raíces usados, la base imponible no será el precio de venta, como es la norma general, sino que la diferencia entre el precio de venta y el precio de compra. (p. 25)

En dicha reforma se establece ciertas exenciones al IVA, como son las ventas de inmuebles que se financien en todo o parte con subsidio del Estado, también quedan libres de IVA las ventas cuyos promesas de venta se hayan realizado hasta el 31 de diciembre del 2015, realizadas por escritura pública o instrumento privado protocolizado ante un Notario, la compra venta de terrenos sin construcción, y los contratos de arriendo con opción de compra realizados antes del 31 de diciembre del 2015. Dejando estas salvedades a contar desde el 1 de enero de 2016, toda venta de viviendas que se realice por parte de una empresa inmobiliaria o constructora deberá pagar IVA. También pagarán IVA las personas naturales que realicen compra y venta de inmuebles y que sean considerados por el Servicio de Impuestos Internos como "habituales", siendo requisito para ello que entre la compra y posterior venta pase menos de un año, o que se desarrolló en repetidas ocasiones.

En definitiva, la República de Chile tiene una carga tributaria muy similar a la que se encuentra hoy vigente en Ecuador, prácticamente las dos legislaciones comparten similar carga impositiva, e incluso la últimas reformas que tienen por objeto gravar la ganancia o utilidad obtenida en la transferencia de un inmueble, sin embargo, en Ecuador se verifica la existencia de dos impuestos a la ganancia obtenida en la transferencia de inmuebles, el tradicional impuesto de plusvalía y el nuevo impuesto que grava la ganancia extraordinaria, a más, una diferencia



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Facultad de Jurisprudencia

marcada es que en Chile la venta de bienes inmuebles calificada como habitual genera IVA, lo cual no ocurre en la legislación Ecuatoriana.



CAPITULO III

OTROS TRIBUTOS QUE GRAVAN LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL ECUADOR.

3.1. Contribución Especial y de Mejoras.

Corresponde dentro de este capítulo analizar otro de los tributos, que a diferencia de los impuestos antes estudiados, también gravan la propiedad inmobiliaria en Ecuador, de manera que en este capítulo compete abordar a las contribuciones especiales de mejoras, que como se indicó anteriormente, este tributo se define como aquellas sumas de dinero que el Estado o ente recaudador, exige en razón de la ejecución de una obra pública, cuya realización o construcción, debe proporcionar un beneficio económico en el patrimonio del contribuyente, es decir, este tributo tiene como fin imponible el beneficio que los particulares obtienen como consecuencia de la realización de una obra pública, o de actividades exclusivas y especiales de mejoras por parte del Estado.

El tributo correspondiente a la Contribución Especial de Mejoras dentro del Ordenamiento Jurídico Ecuatoriano se encuentra regulado y detallado en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) desde el art. 569 hasta el art. 593, su recaudación está bajo el control de la Municipalidad y se desarrolla mediante ordenanzas Municipales, cuyos procedimientos establece el COOTAD, la base constitucional de este tributo se encuentra enmarcado en la Constitución del Ecuador del 2008, que en el artículo 287, establece que solamente las instituciones de derecho público podrán financiarse con tasas y contribuciones especiales establecidas por ley.

Más concretamente, en el caso de la Municipalidad de Cuenca, el Ilustre Consejo Cantonal de Cuenca, ha expedido en el año 2014: la Ordenanza para el cobro de las Contribuciones Especiales de Mejoras en el cantón Cuenca, mediante la cual en veinte y cuatro artículos detalla el cobro de dicho impuesto.

El objeto del tributo correspondiente a la contribución especial de mejoras de acuerdo al COOTAD es:

El objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles por la construcción de cualquier obra pública municipal o metropolitana. Los concejos municipales o distritales podrán disminuir o exonerar el pago de la contribución especial de mejoras en consideración de la situación social y económica de los contribuyentes. (Art.569)



El artículo antes citado, fue reformado al contenido actual, mediante la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, publicada en el Registro Oficial No. 966 del veinte de marzo del 2017, que en su Capítulo segundo denominado de las Reformas al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reformó el art. 569 de la siguiente manera: “Agregar en el inciso 1 del Artículo 569 a continuación del texto: “cualquier obra pública” lo siguiente “municipal o metropolitana”; y eliminar la palabra “urbanas” (Artículo 19). Es decir, se eliminó del artículo 569 del COOTAD la palabra urbanas, incluyendo como objeto imponible no solo al beneficio que obtienen las propiedades urbanas, sino inclusive las rurales, por la realización de una obra pública, y se incluyó la palabra municipal y metropolitana, puesto que en el COOTAD se desarrolla solo la Contribución Especial de Mejoras por obras públicas Municipales y Metropolitanas, y la Contribución Especial de Mejoras por obras públicas realizadas por la Administración Pública Central, se desarrolla en la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, que será analizada en líneas posteriores.

Del contenido del artículo 569 del COOTAD, citado en líneas anteriores se colige lo siguiente:

Este tributo tiene como objeto, gravar el beneficio real o presuntivo que obtienen las propiedades inmuebles por la construcción de cualquier obra pública Municipal y Metropolitana, es necesario hacer un paréntesis en esta situación, para determinar a qué se refiere la norma citada al mencionar un beneficio tanto real como presuntivo.

Respecto al beneficio real, este comprende el real beneficio u provecho que obtiene un bien inmueble por la realización de la obra pública, como en el caso de una propiedad que se encuentra frente a la vía pública y que producto de la pavimentación de dicha vía, la propiedad se vea realmente beneficiada al ser frentista, lo cual indudablemente también elevará el valor de dicho predio, ahora bien, en cuanto al beneficio presuntivo, por tal se entiende, de acuerdo con el COOTAD: “Determinación presuntiva.- Existe el beneficio a que se refiere el artículo anterior, cuando una propiedad resulta colindante con una obra pública, o se encuentra comprendida dentro del área declarada zona de beneficio o influencia por ordenanza del respectivo concejo” (Art. 573).

Consecuentemente, se colige que dicho beneficio presuntivo, comprende aquel beneficio que obtienen las propiedades inmuebles, que se encuentran dentro del área declarada zona de beneficio mediante ordenanza del respectivo concejo, es decir, la propiedad no recibe de manera directa el beneficio directo



que si obtiene un predio con frente a la vía pública, por la realización de pavimentación de dicha vía, sin embargo, la ley presume que obtiene dicho beneficio al encontrarse dentro de esa zona, puesto que la propiedad sin estar frente a la vía intervenida, también se beneficia de ella e incluso aquello eleva el avalúo de su propiedad, a más de acuerdo al COOTAD, se determina que: “la construcción de vías conectoras y avenidas principales generarán contribución por mejoras para el conjunto de la zona o de la ciudad, según sea el caso” (Art. 572), el beneficio presuntivo que prevé el artículo del COOTAD antes citado, se encuentra detallado y regulado en la Ordenanza para el cobro de las Contribuciones Especiales de Mejoras en el cantón Cuenca, misma que se analizará dentro del presente capítulo en líneas posteriores.

Se consideran como obras y servicios atribuibles a las contribuciones especiales de mejoras conforme con el COOTAD las siguientes:

- a) Apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase;
- b) Repavimentación urbana;
- c) Aceras y cercas; obras de soterramiento y adosamiento de las redes para la prestación de servicios de telecomunicaciones en los que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como de redes eléctricas;
- d) Obras de alcantarillado;
- e) Construcción y ampliación de obras y sistemas de agua potable;
- f) Desección de pantanos y relleno de quebradas;
- g) Plazas, parques y jardines; y,
- h) Otras obras que las municipalidades o distritos metropolitanos determinen mediante ordenanza, previo el dictamen legal pertinente. (Art. 577)

Es necesario recalcar, que este tributo es proporcional a la mejora y se cobra después que la obra haya culminado, y en caso que la obra se realice por tramos o partes se puede fraccionar su cobro conforme se termine cada tramo o parte de la obra.

El sujeto pasivo del tributo correspondiente a las Contribuciones Especiales de Mejoras, conforme prevé el COOTAD es:

Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos de la contribución especial los propietarios de los inmuebles beneficiados por la ejecución de la obra



pública. Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán absorber con cargo a su presupuesto de egresos, el importe de las exenciones que por razones de orden público, económico o social se establezcan mediante ordenanza, cuya iniciativa privativa le corresponde al alcalde de conformidad con este Código. (Art. 575)

De esta norma se desprende en primer lugar, que al indicar que el sujeto pasivo del tributo analizado son los propietarios de los inmuebles beneficiados con la ejecución de la obra pública, se entendería, que se excluye como sujeto pasivo a los posesionarios, es decir, personas que no ostenten la calidad de propietario por carecer de título de dominio de su propiedad, sin embargo, el COOTAD subsana dicha situación al expresar que:

Carácter de la contribución de mejoras.- La contribución especial tiene carácter real. Las propiedades beneficiadas, cualquiera que sea su título legal o situación de empadronamiento, responderán con su valor por el débito tributario. Los propietarios solamente responderán hasta por el valor de la propiedad, de acuerdo con el avalúo municipal actualizado, realizado antes de la iniciación de las obras. (Art. 576)

A más, se coligue que al establecer que las contribuciones especiales de mejoras tienen carácter real, consecuentemente las propiedades beneficiadas sin importar su título legal o situación de empadronamiento responderán con su valor por el débito tributario.

El sujeto activo de este tributo es el Municipio o Distrito Metropolitano en cuya jurisdicción se ejecuta la obra.

3.1.2. Hecho generador.

El tributo correspondiente a las Contribuciones Especiales de Mejoras, como se indicó en líneas anteriores, grava el beneficio real o presuntivo que obtienen las propiedades inmuebles por la realización de obras públicas.

La Ordenanza para el cobro de las Contribuciones Especiales de Mejoras en el cantón Cuenca expedida en el año 2014 expresa:

Hecho Generador.- El objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas establecidas en la normativa vigente por la construcción de cualquier obra pública. La contribución especial de mejoras, como obligación tributaria, se genera para los propietarios de inmuebles de las



áreas urbanas establecidas en la normativa vigente relativa a la División del Territorio Cantonal. (Art. 1)

La norma antes citada reitera lo previsto en el art. 569 del COOTAD, respecto al objeto de la contribución especial de mejoras.

A más de ello, la Ordenanza para el cobro de las Contribuciones Especiales de Mejoras en el cantón Cuenca, establece las siguientes contribuciones especiales de mejoras:

Obras y servicios atribuibles a las contribuciones especiales de mejoras.-
Se establecen las siguientes contribuciones especiales de mejoras por:

- a) Apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase;
- b) Repavimentación urbana;
- c) Aceras y cercas; obras de soterramiento y adosamiento de las redes para la prestación de servicios de telecomunicaciones en los que se incluye audio y video por suscripción y similares así como de redes eléctricas.
- d) Obras de alcantarillado;
- e) Construcción y ampliación de obras y sistemas de agua potable;
- f) Trabajos de desecación de pantanos y lagunas, y mantenimiento y limpieza de quebradas;
- g) Plazas, parques y jardines;
- h) Ensanche, construcción y reconstrucción de puentes, túneles, estaciones de transferencia, pasos a desnivel y distribuidores de tráfico e insumos de obras complementarias:
- i) Ductos e insumos eléctricos, ductos e insumos de telecomunicaciones en general, de semaforización y de seguridad.
- j) Obras de alumbrado público;
- k) Obras civiles en laderas y quebradas.

En toda obra pública, la dependencia generadora de la obra pública y el correspondiente órgano de las empresas públicas municipales, determinará el periodo de vida útil en función del informe técnico relacionado al diseño de las mismas, en dicho periodo, la Municipalidad y sus empresas se



encargarán del mantenimiento y conservación de tales obras, sin que en ellos, se pueda imponer contribuciones adicionales a las obras ejecutadas con cargo a su mantenimiento o conservación. (Art. 2)

La norma citada, reitera lo que se encuentra detallado en el art. 577 del COOTAD, pero a más incluye los numerales h, i, j, k, como obras y servicios atribuibles a las contribuciones especiales de mejoras, además esta ordenanza prevé que tanto las obras ejecutadas con cargo al mantenimiento como la conservación de dichas obras, dentro de su periodo de vida útil, no pueden generar contribuciones adicionales, por lo tanto, el cargo de mantenimiento o conservación durante la vida útil de la obra será responsabilidad de la Municipalidad.

La Contribución Especial de Mejoras como tributo no se genera y por tanto se encuentra exenta conforme prevé el COOTAD en el siguiente caso:

Exención por participación monetaria o en especie.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos podrán desarrollar proyectos de servicios básicos con la participación pecuniaria o aportación de trabajo de las comunidades organizadas, en cuyo caso éstas no pagarán contribución de mejoras. (Art. 570)

Es decir, en caso de desarrollo de proyectos de servicios básicos, en los cuales participen de manera pecuniaria, o mediante aporte de trabajo de comunidades organizadas, no se pagarán la contribución especial de mejoras.

A más de la exención citada y prevista en el COOTAD, la Ordenanza para el cobro de las Contribuciones Especiales de Mejoras en el cantón Cuenca, determina otras exenciones a citar:

Art. 21.- Exoneraciones y Exclusiones del Pago de Contribución Especial de Mejoras.- Previo informe motivado y favorable de la Dirección de Avalúos, Catastros y Estadísticas o la Dirección de Control Municipal se excluirá del pago de la contribución especial de mejoras en los siguientes casos:

- a) Los predios que no tengan un valor equivalente a veinticinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el Registro de la Propiedad y



catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

- c) Las propiedades declaradas por el Concejo Cantonal como pertenecientes al patrimonio cultural del cantón y las que estén registradas como bienes patrimoniales no causarán total o parcialmente el tributo de contribución especial de mejoras, produciéndose la exención de la obligación tributaria en proporción al área declarada como tal y al valor patrimonial con el que se ha registrado, es decir, solamente los bienes declarados como de valor excepcional podrán ser exonerados en su totalidad, previa certificación de parte de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales de que el bien inmueble se encuentre en buen estado de conservación y no mantenga ninguna infracción. Los bienes registrados con menor valor, es decir valor arquitectónico A, valor arquitectónico B y valor ambiental tendrán un porcentaje de exención de acuerdo a su valoración hasta en un 80, 60 y 40% respectivamente de igual manera previa certificación por parte de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, de que el bien inmueble se encuentra en buen estado de conservación y no mantenga ninguna infracción. Para beneficiarse de esta exoneración los propietarios de estos bienes deberán solicitar al Alcalde la exoneración, quien encargará a la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales que informe el Director Financiero si el bien constituye parte del patrimonio cultural del Cantón o si está registrado con ficha de inventario y el valor patrimonial que se le ha asignado sobre la base de la certificación que recabará el Secretario del Concejo Municipal sobre su estado de conservación y mantenimiento. Si dicho bien se encuentra en buen estado de conservación, la Dirección Financiera dictará la resolución de exoneración solicitada, de lo contrario negará la solicitud. Se consideran bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural beneficiados de exoneración del pago de contribuciones especiales de mejoras, todos aquellos que hayan recibido la calificación por parte del I. Concejo Cantonal o que estén registrados con ficha de inventario y con su respectiva valoración previo informe de la Comisión de Áreas Históricas; y, no destinados a fines comerciales.
- d) Se exonerará al contribuyente cuando su situación social y económica sea precaria, para lo cual la Dirección Financiera en coordinación con la Dirección de Desarrollo Social, analizará cada caso y emitirán el informe sobre la procedencia de la exoneración, en base a los ingresos por quintiles, de considerarse en este último caso su aplicación.



- e) Se exonerará del pago los predios ubicados en áreas declaradas en riesgo por parte GAD Municipal. (Art. 21)

Consecuentemente, conforme a la norma citada, se encuentran exentos del pago de la Contribución Especial de Mejoras:

Los predios cuyo valor sea inferior a veinte y cinco remuneraciones básicas unificadas, es decir, valor inferior a nueve mil trescientos setenta y cinco dólares, en base al salario básico vigente para el año 2017.

Los predios declarados de utilidad pública y que tengan juicios de expropiación, desde la citación hasta la ejecutoria de la sentencia.

Las propiedades declaradas por el Consejo Cantonal como pertenecientes al patrimonio cultural, y estén debidamente registradas como bienes patrimoniales, las cuales tributarán en porcentaje al área declarada como tal, solo los bienes declarados como de valor excepcional se exoneran en el cien por ciento, en los demás casos se aplican exoneraciones del ochenta, sesenta y cuarenta por ciento, en el caso de este tipo de bienes para obtener la exoneración es necesario que el contribuyente realice una solicitud dirigida al Alcalde, para recibir dicho beneficio, este tipo de bienes no deben estar destinados a fines comerciales.

Los contribuyentes de situación económica y social precaria, previo informe de la Dirección de Desarrollo Social en coordinación con la Dirección Financiera, dicho informe se realizará en base a ingresos por quintiles.

Finalmente, están exonerados los predios ubicados en áreas declaradas en riesgo por parte del GAD Municipal.

Así mismo, la Ordenanza para el cobro de las Contribuciones Especiales de Mejoras en el cantón Cuenca, establece otras rebajas especiales que se citan a continuación:

Rebajas especiales.-

- a) En obras de beneficio local o sectorial, los contribuyentes que siendo propietarios de un solo predio y que sean adultos mayores, niñas, niños y adolescentes, personas con discapacidad, personas privadas de la libertad, jefas de hogar, personas con enfermedades catastróficas o de alta complejidad y jubilados sin relación de dependencia y que supervivan de las pensiones jubilares; se disminuirá de los valores emitidos al predio los costos de estudios y diseños, fiscalización, administración y de financiamiento que tenga la obra en la parte de la propiedad que no supere los doscientos cincuenta metros cuadrados de



- terreno y doscientos metros cuadrados de construcción, siempre y cuando utilice el inmueble exclusivamente para su vivienda.
- b) En mejoras de beneficio global quienes pertenezcan a los grupos de atención prioritaria señalados en el literal a) se beneficiarán de una rebaja del 100% siempre y cuando los avalúos de sus inmuebles no superen el valor equivalente a quinientas (500) Remuneraciones Básicas Unificadas del trabajador en general, debiendo tributar normalmente sobre el excedente.
 - c) En lo referente a personas con discapacidad se aplicará lo dispuesto en la Ordenanza de Discapacidades y su reglamento. (Art. 22)

La norma citada contiene beneficios tributarios para las personas que pertenecen a grupos de atención prioritaria, específicamente, se determina que en caso de obras de beneficio local o sectorial, a la base imponible se le deducirá el valor de estudio, diseño, fiscalización, administración y financiamiento de la obra pública, siempre que los contribuyentes sean propietarios de un solo predio destinado exclusivamente para vivienda, y en la parte de dicha propiedad que no supere los doscientos cincuenta metros cuadrados de terreno y doscientos metros cuadrados de construcción, y en el caso de obras de beneficio global el beneficio es del cien por ciento cuando el avalúo de su inmueble no supere quinientas remuneraciones básicas unificadas, esto es, ciento ochenta y siete mil quinientos dólares.

3.1.3. Base imponible.

La base imponible de las contribuciones especiales de mejoras de acuerdo al COOTAD es: “Base del tributo.- La base de este tributo será el costo de la obra respectiva, prorrateado entre las propiedades beneficiadas, en la forma y proporción que se establezca en las respectivas ordenanzas” (Art. 578).

Así mismo, la Ordenanza para el cobro de las Contribuciones Especiales de Mejoras en el cantón Cuenca expresa que: “Base del Tributo.- La base de este tributo será el costo de la obra respectiva, prorrateado entre las propiedades beneficiadas, en la forma y proporción que se establece en esta Ordenanza” (Art. 3).

Es decir, la base es, el valor de la obra pública realizada, valor que debe ser dividido para todas las propiedades beneficiadas en las proporciones que determina dicha ordenanza, proporciones que se detallarán en líneas posteriores.



En esta misma línea de ideas, la Ordenanza para el cobro de las Contribuciones Especiales de Mejoras en el cantón Cuenca, detalla el modo de determinación del costo de la obra y expresa:

Determinación del costo de la obra.- Para establecerlo se considerará lo siguiente:

- a) El precio de las propiedades cuya adquisición o expropiación haya sido necesaria para la ejecución de las obras; incluidas las indemnizaciones que se hubieren pagado o deban pagarse, por daños y perjuicios que se causaren por la ejecución de la obra, producidas por fuerza mayor o caso fortuito;
- b) El valor por demoliciones y acarreo de escombros;
- c) El costo directo de la obra que comprenderá: movimiento de tierras, afirmados, pavimentación, andenes, bordillos, pavimento de aceras, muros de contención y separación, puentes, túneles, obras de arte, equipos mecánicos o electromecánicos necesarios para el funcionamiento de la obra, canalización, teléfonos, gas y otros servicios, arborización, jardines, de ornato y otras obras necesarias para la ejecución de proyectos de desarrollo local, conforme lo determina el Art. 2 de esta Ordenanza, menos los descuentos que hubiere en caso de incumplimiento de contrato;
- d) Los costos y gastos correspondientes a estudios y diseños, fiscalización y administración; y,
- e) Los costos financieros, sea de los créditos u otras fuentes de financiamiento necesarias para la ejecución de la obra y su recepción.

Los costos de las obras determinadas en los literales precedentes se establecerán, en lo que se refiere al costo directo, mediante informe de la Dirección de Obras Públicas Municipales u organismo ejecutor; y, en caso de ejecución de obra por una empresa municipal, por la dependencia que tenga esa competencia conforme su orgánico funcional.

Los costos se determinarán por las planillas correspondientes, con la intervención de la fiscalización municipal o de las empresas municipales.

Los costos financieros de la obra contratada y de la inversión directa los determinará la Dirección Financiera de la Municipalidad o las similares de la Empresa Municipal pertinente. Para la determinación de estos costos financieros se establecerá una tasa media ponderada de todos los créditos



contratados y desembolsados durante los 12 meses previos a la ejecución de la obra.

Los costos y gastos correspondientes a estudios y diseños, fiscalización y administración, no excederán del 10 % del costo directo de la obra, debiendo las direcciones técnicas responsables, determinar dichos costos realmente incorporados y justificados, técnica y contablemente para cada uno de los programas o proyectos que se ejecuten.

En ningún caso se incluirán en el costo, los gastos generales de carácter corporativo de la Entidad a cargo de las obras, tampoco se incluirá los de mantenimiento y de depreciación de las obras. (Art. 5)

De tal manera, la Ordenanza ha detallado en el artículo citado, la manera de determinar el costo de la obra pública, que comprende la base imponible de la contribución especial de mejoras, norma que guarda relación directa con el COOTAD:

Costos que se pueden reembolsar a través de contribuciones por mejoras.-
Los costos de las obras cuyo reembolso se permite son los siguientes:

- a) El valor de las propiedades cuya adquisición o expropiación fueren necesarias para la ejecución de las obras, deduciendo el precio en que se estimen los predios o fracciones de predios que no queden incorporados definitivamente a la misma;
- b) Pago de demolición y acarreo de escombros;
- c) Valor del costo directo de la obra, sea ésta ejecutada por contrato o por administración de la municipalidad, que comprenderá: movimiento de tierras, afirmados, pavimentación, andenes, bordillos, pavimento de aceras, muros de contención y separación, puentes, túneles, obras de arte, equipos mecánicos o electromecánicos necesarios para el funcionamiento de la obra, canalización, teléfonos, gas y otros servicios, arborización, jardines y otras obras de ornato;
- d) Valor de todas las indemnizaciones que se hubieran pagado o se deban pagar por razón de daños y perjuicios que se pudieren causar con ocasión de la obra, producidos por fuerza mayor o caso fortuito;
- e) Costos de los estudios y administración del proyecto, programación, fiscalización y dirección técnica. Estos gastos no podrán exceder del veinte por ciento del costo total de la obra; y,



f) El interés de los bonos u otras formas de crédito utilizados para adelantar los fondos necesarios para la ejecución de la obra. (Art. 588)

De esta manera tanto el COOTAD como la Ordenanza para el cobro de las Contribuciones Especiales de Mejoras en el cantón Cuenca, han determinado los valores que deben ser considerados dentro de la base imponible para el tributo analizado.

3.2. Determinación del Tributo.

Analizado en líneas anteriores la base imponible de la Contribución Especial de Mejoras, corresponde entrar al análisis de su determinación, para ello, el COOTAD expresa que:

Determinación de las contribuciones especiales de mejoras.- Para la determinación de cualquiera de las contribuciones especiales de mejoras, se incluirán todas las propiedades beneficiadas. Las exenciones establecidas por el órgano normativo competente serán de cargo de las municipalidades o distritos metropolitanos respectivos. (Art. 591)

Para la determinación de las contribuciones especiales de mejoras, es necesario diferenciar el tipo de beneficio obtenido por una propiedad por la realización de la obra pública, pues con fundamento en el tipo de beneficio obtenido se prorratea el costo de la obra pública entre las propiedades beneficiadas directa o indirectamente.

Para ello, la Ordenanza para el cobro de las Contribuciones Especiales de Mejoras en el cantón Cuenca, determina que:

Tipos de beneficios.- Por el beneficio que generan las obras que se pagan a través de las contribuciones especiales de mejoras, se clasifican en generales y específicas. Las obras específicas abarcan las sectoriales y locales

- a) Locales, cuando las obras causan un beneficio directo a los predios frentistas;
- b) Sectoriales, las que causan el beneficio a un sector o área de influencia debidamente delimitada; y,
- c) Generales, las que causan un beneficio general a todos los inmuebles de las áreas urbanas establecidas en el Art. 1 de este instrumento.



Los beneficios y las obligaciones de pago de cada obra son excluyentes unos de otros.

Corresponde a la Dirección de Planificación Municipal y las empresas públicas municipales a través del órgano que cuenta con la respectiva atribución la determinación de la clase de beneficio que genera la obra. (Art. 6)

De esta manera se ha clasificado al beneficio generado por la obra pública en beneficio general y específico, este último abarca al local y sectorial.

Una obra de beneficio general, conforme con la Ordenanza citada, es la que causa un beneficio general a todos los inmuebles de las áreas urbanas, para lo cual, previo informe de la Dirección de Planificación Municipal el Consejo Cantonal, mediante resolución determinará que una obra ostenta la característica de otorgar un beneficio general, y así mismo, deberá establecer los parámetros de recuperación, en este tipo de obras los títulos de crédito se emiten en los meses de enero y julio, un ejemplo de obras de beneficio general en el cantón Cuenca, son los parques como el parque Don Bosco, parque Racar II, obras que forman parte del proyecto Cinturón Verde, que ejecuta la Municipalidad.

La obra pública genera un beneficio local cuando las obras causan un beneficio directo a los predios frentistas, y genera un beneficio sectorial cuando las obras causan el beneficio a un sector o área de influencia debidamente delimitada.

Una vez establecido el costo de la obra, sobre cuya base se ha de calcular el tributo, la Dirección Financiera de la Municipalidad realizará el prorrateo entre los beneficiarios, en relación al tipo de beneficio que le corresponde, esto conforme con la Ordenanza para el cobro de las Contribuciones Especiales de Mejoras en el cantón Cuenca que expresa:

Prorrateo de costo de obra.- Una vez establecido el costo de la obra sobre cuya base se ha de calcular el tributo, la Dirección Financiera de la Municipalidad o a la dependencia que tenga esa competencia en las empresas municipales conforme su orgánico funcional, realizará el prorrateo entre los beneficiarios, de acuerdo al tipo de beneficio que les corresponda:

- a) De definirse inmuebles con beneficio de un solo tipo, se prorrateará entre ellos el costo total de la obra.
- b) Si en una misma obra pública existen diversos tipos de beneficio: generales y específicos deberá definirse por parte del órgano



correspondiente y de forma previa a la aplicación de las reglas establecidas para cada obra de acuerdo a la presente Ordenanza, la coexistencia de estos beneficiarios, en cuyo caso el señor Alcalde o el Gerente de la respectiva empresa municipal, en cuanto corresponda, integrará un Comité Consultivo que definirá el porcentaje en el que se dividirá el costo de la obra entre ellos. (Art.-7)

Consecuentemente si una obra pública genera beneficio de un solo tipo, el costo de dicha obra será prorrateado por los inmuebles beneficiados, y de generarse beneficios de diverso tipo, es decir, general y específico, será un comité consultivo el que defina el porcentaje en el cual se dividirá el costo de la obra entre los diversos tipos de predios beneficiados.

El COOTAD desde el artículo 579 hasta el artículo 587, determina la manera en que se prorratean los costos por las diversas obras públicas ejecutadas

Para el caso de pavimentos urbanos, apertura o ensanche de calles, el costo se distribuye de la siguiente manera:

Distribución del costo de pavimentos.- El costo de los pavimentos urbanos, apertura o ensanche de calles, se distribuirá de la siguiente manera:

- a) El cuarenta por ciento (40%) será prorrateado entre todas las propiedades sin excepción, en proporción a las medidas de su frente a la vía;
- b) El sesenta por ciento (60%) será prorrateado entre todas las propiedades con frente a la vía sin excepción, en proporción al avalúo de la tierra y las mejoras adheridas en forma permanente; y,
- c) La suma de las cantidades resultantes de las letras a) y b) de este artículo, correspondientes a predios no exentos del impuesto a la propiedad, serán puestos al cobro en la forma establecida por este Código.

El costo de los pavimentos rurales se distribuirá entre todos los predios rurales aplicando un procedimiento de solidaridad basado en la exoneración de predios cuya área sea menor a una hectárea y en la capacidad de pago de sus propietarios. (Art. 579)

Para el caso de obras de repavimentación de vías públicas el costo se distribuye de la siguiente manera:

Distribución del costo de repavimentación.- El costo de la repavimentación de vías públicas se distribuirá de la siguiente manera:



a) El cuarenta por ciento (40%) será prorrateado entre todas las propiedades sin excepción, en proporción a las medidas de su frente a la vía; y,

b) El sesenta por ciento (60%) será prorrateado entre todas las propiedades con frente a la vía sin excepción. en proporción al avalúo de la tierra y las mejoras adheridas en forma permanente.

Si una propiedad diere frente a dos o más vías públicas, el área de aquella se dividirá proporcionalmente a dichos frentes en tantas partes como vías, para repartir entre ellas el costo de los afirmados, en la forma que señala el artículo precedente.

El costo del pavimento de la superficie comprendida entre las bocacalles, se cargará a las propiedades esquineras en la forma que establece este artículo. (Art. 580)

Para el caso de realización de obras de aceras, la totalidad del costo de las aceras construidas por las Municipalidades, será reembolsado por los propietarios de los inmuebles con frente a la vía, esto conforme se desprende del COOTAD que expresa: "Distribución del costo de las aceras.- La totalidad del costo de las aceras construidas por las municipalidades será reembolsado mediante esta contribución por los respectivos propietarios de los inmuebles con frente a la vía" (Art. 581). Esta obra pública constituiría una obra de beneficio específico, y en este caso local, razón por la cual debe ser costeadada por los propietarios de los predios frentistas.

Para el caso de obras de cercas o cerramientos, el costo de dichas construcciones debe ser cobrado en su totalidad a los dueños de las respectivas propiedades con frente a la vía, es decir, se trata de una obra de beneficio específico local, conforme lo determina el COOTAD:

Distribución del costo de cercas o cerramientos.- El costo por la construcción de cercas o cerramientos realizados por las municipalidades deberá ser cobrado, en su totalidad, a los dueños de las respectivas propiedades con frente a la vía, con el recargo señalado en la respectiva ordenanza. (Art. 582)

En el caso de obras de alcantarillado, conforme al COOTAD el valor de dicha obra será pagado por los predios beneficiados, de la siguiente forma:

En las nuevas urbanizaciones, los urbanizadores pagarán el costo total o ejecutarán, por su cuenta, las obras de alcantarillado que se necesiten así



como pagarán el valor o construirán por su cuenta los subcolectores que sean necesarios para conectar con los colectores existentes.

Para pagar el costo total de los colectores existentes o de los que se construyeren en el futuro, en las ordenanzas de urbanización se establecerá una contribución por metro cuadrado de terreno útil.

Cuando se trate de construcción de nuevas redes de alcantarillado en sectores urbanizados o de la reconstrucción y ampliación de colectores ya existentes, el valor total de la obra se prorrata de acuerdo con el valor catastral de las propiedades beneficiadas. (Art. 583)

En la construcción, ampliación de redes y sistemas de agua potable, los costos serán cobrados por la Municipalidad o Distrito Metropolitano en proporción al avalúo de las propiedades, esto conforme indica el COOTAD:

Distribución del costo de construcción de la red de agua potable.- La contribución especial de mejoras por construcción y ampliación de obras y sistemas de agua potable, será cobrada por la municipalidad o distrito metropolitano en la parte que se requiera una vez deducidas las tasas por servicios para cubrir su costo total en proporción al avalúo de las propiedades beneficiadas, siempre que no exista otra forma de financiamiento. (Art. 584)

Los costos por obras de desecación de pantanos y relleno de quebradas estará sujeta a la Ordenanza del respectivo Consejo, esto de acuerdo con el COOTAD: "Costo por obras de desecación.- La contribución por el pago de obras por desecación de pantanos y relleno de quebradas estará sujeta a la ordenanza del respectivo concejo" (Art. 585).

De existir otras obras Municipales y Distritales su costo total será prorrataado mediante ordenanza, facultad otorgada a los Municipios y Distritos según el COOTAD: "Costo de otras obras municipales o distritales.- Para otras obras que determinen las municipalidades y distritos metropolitanos, su costo total será prorrataado mediante ordenanza" (Art. 586)

Finalmente el COOTAD, prevé que en caso de ejecutarse una obra que beneficie de manera directa e indudable a propiedades ubicadas fuera de su jurisdicción y existiendo convenio con el Gobierno Autónomo Descentralizado donde estén dichas propiedades, se puede aplicar la contribución especial de mejoras, de no haber convenio, el caso debe ser sometido a resolución del Consejo Nacional de Competencias:



Obras fuera de la jurisdicción municipal o distrital.- Cuando la municipalidad o distrito metropolitano ejecute una obra que beneficie en forma directa e indudable a propiedades ubicadas fuera de su jurisdicción y si mediare un convenio con el gobierno autónomo descentralizado donde se encuentran dichas propiedades, podrá aplicarse la contribución especial de mejoras.

Si no mediare dicho convenio con la municipalidad limítrofe, el caso será sometido a resolución del Consejo Nacional de Competencias. (Art. 587)

En relación a las normas del COOTAD citadas en líneas anteriores, cabe mencionar para el caso concreto del cantón Cuenca, la Ordenanza para el cobro de las Contribuciones Especiales de Mejoras en el cantón Cuenca, se especifica el modo de distribución de costo de algunas obras, así, en obras de pavimentación, repavimentación, construcción y reconstrucción de toda clase de vías inclusive adoquinamiento y readoquinamiento, pavimento y cualquier otra intervención en las calzadas, la distribución del costo según la Ordenanza para el cobro de las Contribuciones Especiales de Mejoras en el cantón Cuenca se realiza de la siguiente manera:

En vías de calzadas de hasta ocho metros de ancho:

- a) El cuarenta por ciento será prorrateado, sin excepción, entre todas las propiedades con frente a la vía, en la proporción a la medida de dicho frente; y,
- b) El sesenta por ciento será prorrateado, sin excepción entre todas las propiedades con frente a la vía, en proporción al avalúo municipal del inmueble.

Si una propiedad tuviere frente a dos o más vías, el avalúo de aquella, se dividirá proporcionalmente a la medida de dichos frentes.

La suma de las alícuotas, así determinadas, será la base del tributo de la contribución especial de mejoras, correspondiente a cada predio.

Cuando se trate de las vías con calzadas mayores a ocho metros de ancho, o cuando su estructura en la losa de pavimento vial exceda los parámetros normales de acuerdo a los diseños presentados por la Dirección de Planificación, debido a factores de carga de transporte que soportará y no por factores de tipo de suelo en que se cimentará, los costos por intervenciones adicionales tales como estructura de vía y veredas, muros de contención, puentes, pasos a desnivel, túneles, distribuidores de tráfico y



demás obras determinadas en el Artículo 2 de esta Ordenanza y conforme a la normativa vigente relativa a la División del Territorio Cantonal. (Art. 8)

Para el caso de predios sin edificación o vacantes, se establece un recargo a la Contribución Especial de Mejoras, puesto que para calcular el sesenta por ciento del costo de la obra, que se cubre prorrateado al avalúo de las propiedades con frente a la vía pública, se presume la existencia de una edificación cuya superficie de construcción y avalúo conforme con la Ordenanza para el cobro de las Contribuciones Especiales de Mejoras en el cantón Cuenca se determina de la siguiente manera:

En caso de lotes sin edificación o vacantes, para efectos de calcular lo dispuesto en el literal b) del artículo anterior, se tomará de modo presuntivo la existencia de una edificación cuya superficie de construcción y avalúo se determinarán de la siguiente manera:

- 1.- Se establecerá un predio mediano, cuya superficie de lote y construcción serán iguales a las correspondientes medianas de los predios con frente a la vía.
- 2.- Se determinará para cada lote sin edificación el correspondiente factor K, que será igual a la superficie del lote sin edificación, dividida para la superficie del lote del predio mediano.
- 3.- El factor K, se multiplicará luego por el área de construcción del predio mediano y se obtendrá la correspondiente superficie de construcción presuntiva. A esta superficie se aplicará el avalúo mediano por metro cuadrado de construcción correspondiente a las edificaciones gravadas con el tributo, obteniéndose de este modo el avalúo de la edificación presuntiva.

Se consideran como vacantes para los efectos de esta ordenanza, no sólo los predios que carezcan de edificaciones, sino aquellos que tengan edificaciones precarias determinadas por la Dirección de Avalúos, Catastros y Estadísticas, siempre y cuando no estén inventariados por el Instituto de Patrimonio Cultural. (Art. 9)

En definitiva, para calcular el sesenta por ciento del costo de la obra que se prorratea dependiendo al avalúo de la propiedad con frente a la vía, en caso de predios sin edificación y vacantes, inclusive, predios con edificaciones precarias así determinadas por la Dirección de Avalúos y Catastros y Estadísticas, se presume la existencia de una edificación, cuyo avalúo y superficie, se determina obteniendo una superficie de lote y construcción mediana, en relación a los predios con frente a la vía, luego, la superficie real del predio sin edificación es



dividido para la superficie del predio mediano, y este resultado se multiplica por el área de construcción del predio mediano, obteniendo así la superficie de construcción presuntiva, a la cual se le aplica el avalúo mediano en relación a los metros cuadrados presuntivos de construcción obtenidos, dando como resultado el avalúo de edificación presuntivo.

Para el caso de propiedades en régimen de propiedad horizontal, se emitirán títulos de crédito independientes para cada copropietario, cuyo prorrato del cuarenta por ciento y sesenta por ciento del artículo antes indicado, se obtendrá de acuerdo a las alícuotas que por frente a la vía tenga cada propietario en el primer caso, y las alícuotas que le corresponda por el avalúo de la tierra y las mejoras introducidas en el segundo caso, lo cual se desprende de la Ordenanza para el cobro de las Contribuciones Especiales de Mejoras en el cantón Cuenca, que expresa:

En el caso de inmuebles declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se emitirán liquidaciones o títulos de crédito independientes para cada copropietario considerando la distribución de los costos de cada obra en el cuarenta por ciento al que se refiere el literal a) de la presente ordenanza de acuerdo a las alícuotas que por frente de vía les corresponde a cada uno de los copropietarios y, el sesenta por ciento al que se refiere la letra b) de la misma norma, distribuirse en las alícuotas que les corresponde por el avalúo de la tierra y las mejoras introducidas. (Art. 10)

Para el cobro de costos por aceras, bordillos, cercas o cerramientos, la Ordenanza para el cobro de las Contribuciones Especiales de Mejoras en el cantón Cuenca determina que:

Cobro del costo por aceras, bordillos, cercas o cerramientos.- El costo por aceras, bordillos, será cobrado al frentista beneficiado en función del área intervenida.

En el caso de inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, se emitirán títulos de crédito o liquidaciones individuales para cada copropietario, en relación a sus alícuotas y por el costo total de la obra con frente al inmueble.

Los costos adicionales de obras de este tipo, que incluye a las efectuadas en el centro histórico, serán recuperados a través de la emisión de obras de beneficio general, acorde a lo determinado en esta Ordenanza.

Los propietarios que no cumplan con la obligación de construir cercas o cerramiento se sujetarán a lo dispuesto en la Ordenanza que Regula la



Gestión Integral de los Desechos y Residuos Sólidos en el cantón Cuenca.
(Art. 13)

En esta norma se determina que los costos adicionales por obras de este tipo, que incluye a las efectuadas en el centro histórico se imputan como obras de beneficio general.

Además, se determina que en caso de propietarios que no cumplan con la construcción de cercas y cerramientos, se sujetan a lo dispuesto en la Ordenanza que Regula la Gestión Integral de los Desechos y Residuos Sólidos en el cantón Cuenca, expedida por el Consejo Cantonal de Cuenca el primero de abril del año dos mil tres, dicha ordenanza expresa que:

Los propietarios de terrenos sin edificación ubicados en áreas urbanas consolidadas, tienen las siguientes obligaciones:

- a. Construir el cerramiento de los terrenos para evitar que se conviertan en focos de desaseo.
- b. Mantenerlos en condiciones adecuadas de higiene y salubridad.
- c. En caso de que los propietarios de terrenos sin edificación incumplan con las obligaciones antes mencionadas, sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Régimen Municipal, la EMAC en coordinación con otras dependencias municipales procederá a ejecutar los trabajos de limpieza, construir el cerramiento y recuperar los costos de estas intervenciones, con los recargos de ley imputándolos a los propietarios. (Art. 5)

En la norma citada, se encuentra una obligación impuesta a los propietarios de inmuebles ubicados en áreas urbanas y que se encuentren sin edificación, consistente en construir cerramientos en dichos inmuebles, y de no hacerlo dichos trabajos se ejecutarán con cargo a los propietarios, mediante la Contribución Especial de Mejoras.

Finalmente, la Ordenanza para el cobro de las Contribuciones Especiales de Mejoras en el cantón Cuenca, determina la distribución del costo de obras de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales y otras redes de servicio, de la siguiente manera:

Distribución del costo de obras de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales y otras redes de servicio.- El costo de las obras de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales y otras redes de servicio, en su valor total, será prorrateado de acuerdo al avalúo municipal de las propiedades beneficiadas, bien sea tal beneficio, general o



específico según lo determine la Empresa Municipal de Telecomunicaciones, Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Cuenca ETAPA EP, de acuerdo con los respectivos reglamentos o el dictamen obligatorio de otras empresas ligadas a los servicios cuyas redes se hayan ejecutado. (Art. 14)

Mientras que los costos de domiciliarias de agua potable y alcantarillado, serán recuperados por el GAD Municipal mediante la emisión de los respectivos títulos de crédito a los frentistas, acorde a los gastos erogados para su construcción.

En las demás obras y servicios atribuibles a las contribuciones especiales de mejoras que no se detallan en la Ordenanza citada, el Comité Consultivo debe emitir un informe técnico para la aplicación y fijación del costo a cobrar el cual debe ser conocido y resuelto por el Ilustre Consejo Cantonal.

3.3. Liquidación y pago del Tributo.

En cuanto a la liquidación del tributo correspondiente a la Contribución Especial de Mejoras, la Ordenanza para el cobro de las Contribuciones Especiales de Mejoras en el cantón Cuenca determina que:

Liquidación de la Obligación Tributaria.- Dentro del plazo de sesenta días hábiles posteriores a la Recepción Provisional y según lo determinado en la liquidación económica del contrato de obra debidamente legalizado, todas las dependencias involucradas emitirán, los informes y certificaciones necesarias para la determinación de la contribución especial de mejoras por parte de la Dirección Financiera Municipal o la dependencia de las empresas municipales que tenga esas competencias conforme su orgánico funcional y la consecuente emisión de las liquidaciones tributarias se realizará dentro del plazo de los sesenta días siguientes de recibidos estos informes y certificaciones. En caso de existir reliquidación económica previa a la recepción definitiva, se procederá a la emisión del título correspondiente.

El Director o Directora Financiera del GAD Municipal del cantón Cuenca, o el funcionario o funcionaria competente de las empresas municipales coordinará y vigilará estas actuaciones.

El Tesorero o Tesorera Municipal o su similar de las empresas municipales y de los GAD's Parroquiales serán considerados en el proceso de la recaudación.



La emisión de títulos de crédito para la recuperación del tributo se efectuará tomando en consideración lo determinado en los Artículos 21, 22 y 23 relacionados con “Exoneraciones y Exclusiones del Pago de Contribución Especial de Mejoras”; “Rebajas Especiales”; y a la “Petición y requisitos para beneficiarse de las rebajas”. (Art. 16)

En cuanto al cobro de este tributo, se lo puede realizar fraccionando la obra a medida que vaya terminándose por tramos o partes, puesto que el COOTAD expresa que:

Cobro de las contribuciones especiales.-Las contribuciones especiales podrán cobrarse, fraccionando la obra a medida que vaya terminándose por tramos o partes. El gobierno metropolitano o municipal determinará en las ordenanzas respectivas, la forma y el plazo en que los contribuyentes pagarán la deuda por la contribución especial de mejoras que les corresponde. El pago será exigible, inclusive, por vía coactiva, de acuerdo con la ley. (Art. 592)

Sin embargo, el monto a ser cobrado por este tributo tiene un límite regulado por el COOTAD y expresa:

El monto total de este tributo no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) del mayor valor experimentado por el inmueble entre la época inmediatamente anterior a la obra y la época de la determinación del débito tributario.

Los reclamos de los contribuyentes, si no se resolvieren en la instancia administrativa, se tramitarán por la vía contencioso tributaria. (Art. 593)

Consecuentemente, la contribución especial de mejoras, no puede ser superior a la mitad del mayor valor experimentado por el inmueble entre la época anterior a la obra y la época de la determinación del tributo.

La Ordenanza para el cobro de las Contribuciones Especiales de Mejoras en el cantón Cuenca, determina en su art. 19 el plazo de diez años como máximo para el pago de este tributo, plazo que puede variar en aquellas obras financiadas con créditos cuya recuperación deba realizarse en el plazo establecido en dicho crédito.



3.4. Contribución Especial de Mejoras en relación a la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública.

El tributo correspondiente a la Contribución Especial de Mejoras, ha sufrido un importante cambio, que fue incluido con la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, publicada en el registro oficial el 20 de marzo del año 2017, cuerpo legal que en su capítulo I artículo 14, correspondiente a las Reformas a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, por medio de dicho artículo 14, añade en esta última ley la disposición general NOVENA, en la cual faculta a la Administración Pública Central e Institucional poder cobrar la Contribución Especial de Mejoras, por la ejecución de obras realizadas por estas.

Cabe hacer un paréntesis en este aspecto, pues ha sido ampliamente debatido ya que los Municipios ya cobran el tributo correspondiente a las contribuciones por mejoras regulado en el COOTAD, sin embargo, el Gobierno o Administración Pública Central va hacer lo mismo, sin considerar, que dichas obras ya son financiadas con todos los impuestos que pagan todos los ecuatorianos, y que a más de ello, ahora deban pagar una tasa adicional por la realización de una obra pública ejecutada por la Administración Pública Central, esto bajo el argumento de que quien ejecuta la obra debe cobrar, es decir, la única diferencia con la Contribución Especial de Mejoras analizado en el subcapítulo anterior, radica en el sujeto Activo del tributo, que en este caso es la Administración Pública Central.

Esta contribución implementada por la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, se generará por la revalorización del respectivo predio y su pago será exigible desde que concluya la respectiva obra, los propietarios de los predios beneficiados con la revalorización serán obligados al pago de la misma, y para calcular la cuantía de la contribución la entidad pública solicitará informe de la dependencia de avalúos y catastros del Gobierno Autónomo Municipal o Metropolitano, que tendrá un mes para entregar la información referente a los predios incluidos en la zona de beneficio y la revalorización generada en cada uno, para determinar la revalorización de los predios por obras públicas del Gobierno Central los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos aplicarán la metodología que emita el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, de no cumplir con esto, será el órgano rector del catastro nacional georreferenciado quien determine la zona de influencia de la obra, así como la revalorización de los inmuebles que estén ubicados en la misma.

Consecuentemente, será la entidad que ejecute la obra, en base a la información señalada anteriormente, la que emitirá el acto administrativo en el cual se



establezcan los predios beneficiados, los sujetos obligados, así como el monto de la contribución y el plazo en el cual esta deberá ser cancelada, individualizando cada predio, esta resolución se notificará en el plazo de tres días, tanto a los propietarios de los predios como al Registrador de la Propiedad respectivo, para que proceda a marginar dicha resolución en los registros de los predios beneficiarios.

De similar manera a lo regulado en el COOTAD, la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública determina como base de la Contribución Especial de Mejoras a cobrarse por la Administración Pública Central, al costo de la obra respectiva, prorrateado entre las propiedades beneficiadas y no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) de la revalorización experimentada por el inmueble entre la época inmediatamente anterior a la obra y la época posterior.

Así mismo, se prevé que la entidad que ejecuta la obra podrá disminuir la cuantía de la contribución o exonerar el pago de la misma, en consideración de la situación social y económica de los sujetos pasivos, de conformidad con las condiciones y requisitos establecidos en el Reglamento a esta Ley.

El plazo para el pago de esta contribución será de diez años, en cuotas anuales, sin intereses, pero puede exigirse su pago antes del plazo señalado, únicamente cuando haya transferencia de dominio, a cualquier título, del bien inmueble respecto del cual se generó el pago de la contribución y en caso de constar adeudado este impuesto conforme al certificado de gravámenes, el Notario exigirá previo a la celebración de la escritura pública respectiva la demostración del pago antes indicado.

Este tributo una vez que se encuentre firme y ejecutoriado, puede ser recaudado a través del Servicio de Rentas Internas, incluso por la vía coactiva, institución que establecerá los mecanismos operativos necesarios para el pago voluntario de la contribución, sea este en cuotas o pago total, según corresponda.

Los recursos recaudados se destinarán a la Cuenta Única del Tesoro y formarán parte del Presupuesto General del Estado.

Finalmente, la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública en su disposición transitoria única, determina que dentro del plazo de noventa días el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del Gobierno Central.



3.5. Tasas varias que gravan a los inmuebles.

Para finalizar este capítulo, es necesario mencionar en breves líneas que a más de los impuestos y contribuciones especiales de mejoras antes estudiados existen otros tributos, como son las tasas que de acuerdo al COOTAD, son competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras, y efectivamente existen tasas que afectan a los bienes inmuebles, como por ejemplo la tasas por aprobación de planos, tasas por unificación o división de predios, que en el caso del cantón cuenca, la tasa por estos servicios administrativos corresponde al 0,018 por mil del avalúo del predio, a más de estas tasas y en los casos específicos de subdivisión de predios existen otras imposiciones sobre los inmuebles de acuerdo al COOTAD como por ejemplo:

Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la



adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. (Art. 424)

A más de lo antes señalado, se debe considerar las demás tasas Notariales y Registrales que se deben erogar al momento de realizar una determinada operación jurídica sobre los bienes inmuebles, dichas tasas se calculan en relación a la cuantía del contrato o negocio jurídico y provocan un costo adicional a todos los impuestos antes estudiados, esto con el fin de otorgar o perfeccionar el negocio jurídico relacionado a bienes inmuebles.

De esta manera, se ha citado brevemente las tasas que se generan en relación a los actos ejecutados sobre un inmueble, que conjuntamente con las contribuciones especiales de mejoras, y los diferentes impuestos estudiados en este trabajo, conforman el sinnúmero de cargas tributarias que pesan sobre los inmuebles y las diferentes relaciones jurídicas que se producen sobre estos.



Conclusiones.

- Existe una amplia carga tributaria sobre los bienes inmuebles en nuestro país, carga tributaria que comprende una diversidad de impuestos, como son: el Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales, Impuesto sobre las alcabalas, Impuesto a las utilidades en las transferencias de predios urbanos y plusvalía de estos, Impuesto a las herencias legados y donaciones y el Impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles, a más de los tributos que se generen por concepto de contribuciones especiales de mejores, y finalmente las tasas que se generan en relación a la actividad inmobiliaria.
- Los bienes inmuebles se ven afectados por varios impuestos que surgen de diversas relaciones que se generan alrededor de un bien inmueble, que va desde la posesión y titularidad de un inmueble, cuanto a los actos de disposición de los mismos, llegando a gravar inclusive la obtención de utilidad en la transferencia de un inmueble.
- El tributo que se genera, en relación a las diversas relaciones jurídicas que se dan respecto a los bienes inmuebles, tiene como destinatario a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos cuanto al Gobierno Central según corresponda.
- Todos los impuestos se crean mediante ley, misma que a su vez permite a los Gobiernos Seccionales crear las ordenanzas pertinentes para su efectiva recaudación, y en caso que su recaudación corresponda al Gobierno Central, la misma se efectiviza por medio del Servicio de Rentas Internas.
- Existe una regulación similar a la Ecuatoriana con respecto a la carga tributaria sobre los bienes inmuebles en la República de Chile, país en el cual la única diferencia evidentemente marcada, radica en la inclusión de la venta de bienes inmuebles calificada como habitual, como generadora de IVA, situación que difiere en nuestro ordenamiento jurídico, en el cual el IVA únicamente grava la transferencia de bienes muebles.
- Del análisis de la carga impositiva que pesa sobre los inmuebles, se pudo verificar que los predios urbanos baldíos, es decir, predios con una construcción inferior al 10 por ciento de la superficie total del predio o donde no exista construcción, tienen recargos impositivos adicionales, al ser considerados predios improductivos, esto con la finalidad de obligar a sus titulares a generar una utilidad a dicho predio.
- El mayor gasto tributario que genera un bien inmueble se ve reflejado al momento de disponer del mismo, es decir, como se pudo verificar de la



normativa estudiada en la presente monografía, para transferir un bien inmueble, es necesario cumplir con el pago de múltiples tributos, como son, cancelar el impuesto a los predios urbanos y rurales del correspondiente año en el cual se vaya celebrar la escritura pública, cancelar el impuesto de alcabalas, plusvalía, y de ser el caso el impuesto a la ganancia extraordinaria obtenida por la transferencia de inmuebles, y en caso de operar la transmisión de inmuebles correspondería efectuar el pago del impuesto a las herencias legados y donaciones, o en caso de no generar dicho impuesto la obligación de justificar su declaración, a más de todos estos tributos, si el bien inmueble objeto del negocio jurídico ha sido beneficiado de manera directa o indirecta por la realización de una obra pública correspondería cancelar el tributo de contribución especial de mejoras, sin contar, claro está, con los gastos que se debe devengar por las tarifas Notariales y Registrales.

- El mayor gasto que provocan los diversos tributos que gravan a los bienes inmuebles, específicamente la transferencia de estos, provoca que al momento de realizar la negociación sobre el precio del bien inmueble, el vendedor bajo la presión del comprador tenga que reducir el precio de su bien imputando los gastos tributarios, Notariales y Registrales al valor inicialmente ofertado.
- La contribución especial de mejoras sufrió una importante modificación con la vigencia de la ley Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, mediante la cual se permite al Gobierno Central exigir a los contribuyentes la retribución de la inversión efectuada por obras públicas efectuadas por este, pese a que toda obra se realiza con la financiación de los impuestos que pagan todos los ecuatorianos.
- El impuesto a las utilidades en las transferencias de predios urbanos y plusvalía de estos, tradicionalmente conocido como impuesto de plusvalía, afectaría solamente la primera venta de los bienes inmuebles adquiridos con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley Orgánica Para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos.
- El impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles grava desde la segunda venta del bien inmueble, sea urbano o rural, siempre que hayan sido adquiridos con anterioridad a la vigencia de la ley Orgánica Para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, mientras que los bienes adquiridos luego de la entrada en vigencia de dicha ley, es decir, adquiridos desde el uno de enero del 2017, se encuentran afectos a este impuesto de manera inmediata, es decir su primera venta.



- La ley Orgánica Para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, ha producido por el momento el efecto deseado, es decir, que al suscribir los contratos referentes a bienes inmuebles se haga constar la cuantía lo más próxima al avalúo real.
- Con la vigencia de la ley Orgánica Para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, las Notarías al suscribir una escritura pública referente a un bien inmueble, siguieren hacer constar en dicho documento el valor real del negocio jurídico mediante el cual se transfiere la propiedad de un bien inmueble, salvo que el bien inmueble se lo adquiriera para conservarlo, caso en el cual, convendría mantener una cuantía ínfima para no generar mayor gasto tributario en ocasión de la celebración de la respectiva escritura pública, sin embargo, se corre el riesgo de que en lo posterior sea imperiosamente necesario vender el bien y consecuentemente se genere una gran diferencia entre el valor de adquisición y el de venta y se tenga que cancelar un elevado impuesto.
- El impuesto a la herencias legados y donaciones, que si bien es cierto se mantiene con la misma base imponible, sin embargo, por el efecto de actualización de avalúos de los bienes raíces, este produce un efecto indirecto en este impuesto, pues anteriormente al declarar el impuesto de herencias legados y donaciones se usaban los avalúos municipales que se encuentran muy por el inferior del avalúo real y comercial, y consecuentemente pocas veces se generaba la obligación de tributar ya que no se superaba la base exenta del impuesto, sin embargo, con la actualización de avalúos, probablemente ciertos casos que antes de la entrada en vigencia de la ley Orgánica Para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, no generaban impuestos a las herencias legados y donaciones en lo posterior generen la obligación no solo de declarar sino de tributar.
- Finalmente, con la actualización obligatoria, prevista en la ley Orgánica Para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, que tendrá que realizar los municipios a sus catastros se incrementará el valor de recaudación de los impuestos prediales y las contribuciones especiales de mejoras en los municipios respectivos.



BIBLIOGRAFÍA.

DOCTRINA.

- Benitez, M. (2009). *Manual Tributario*. Quito, Ecuador: Talleres de la CEP.
- Cabanellas de Torres, G. (2010). *Diccionario Juridico Elemental*. Viamonte, Argentina: Heliasta.
- Montaño, C. Mogrovejo, R. (2014). *Derecho Tributario Municipal Ecuatoriano*. Quito, Ecuador: Corporación Editora Nacional / Universidad Andina Simón Bolívar.
- Troya, J. Simone, C. (2014). *Manual de Derecho Tributario*. Quito, Ecuador: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Vidaurre, B. (2014). *Reforma Tributaria (2da parte): ¿Cómo Quedó la Tributación de los Bienes Raíces*. Chile: Libertad y Desarrollo.

DOCUMENTOS Y SITIOS WEB.

- Aguirre, R. (2009, 26 de octubre). El Tributo en el Ecuador. Recuperado de <http://www.derechoecuador.com/utility/Printer.aspx?e=36302>
- Calfuqueo, Y. (2013, 3 de abril). Impuesto de herencia, asignaciones y donaciones. Recuperado de <http://impuestoschilenosvigentes2013.blogspot.com/2013/04/impuesto-de-herencia-asignaciones-y.html>
- Capitalizarme. (2015, 20 de agosto). ¿Qué viviendas deberán pagar impuesto a partir del 2016?. Recuperado de <http://blog.capitalizarme.com/chile/2015/08/que-viviendas-deberan-pagar-impuesto-a-partir-del-2016/>
- Carrera, J. (2014, 7 de septiembre). Ecuatorianos tienen una carga tributaria mas pesada. *El Universo*. Recuperado de <http://www.eluniverso.com/noticias/2014/09/07/nota/3748791/carga-tributaria-mas-pesada>
- Cuenca Alcaldia. Plusvalías y Alcabalas. Recuperado de <http://www.cuenca.gob.ec/?q=content/plusval%C3%ADas-y-alcabalas>
- Méndez, M. (2015, 1 de junio). Más del 50% de los impuestos que pagamos equivalen al IVA. *Prensa USS*. Recuperado de <http://www.uss.cl/newsletter-uss/2015/06/01/mapa-tributario-de-las-personas-cuanto-gastamos-los-chilenos-en-impuestos/>



- Niño, X. (2015, 29 de enero). Impuesto específico a la vivienda Modificaciones debido a la Reforma Tributaria. Recuperado de <https://www2.deloitte.com/cl/es/pages/tax/articles/cl-tax-property-tax.html#>
- Rosero, L. (2016, 12 de diciembre). Ley de Plusvalía. *El Telégrafo*. Recuperado de <http://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/columnistas/1/ley-de-plusvalia>
- Rosero, M. (2014, 5 de octubre). Dos tasas ya se pagan al vender un bien inmueble en Ecuador. *El Comercio*. Recuperado de <http://www.elcomercio.com/actualidad/tasas-plusvalia-vender-inmueble-ecuador.html>
- Servicio de Impuestos Internos. (2016, agosto 8). Impuesto Territorial. Recuperado de http://www.sii.cl/aprenda_sobre_impuestos/impuestos/otros_impuestos.htm
- Servicio de Impuestos Internos. (2016, agosto 8). Descripción de Impuestos. Recuperado de http://www.sii.cl/aprenda_sobre_impuestos/impuestos/descripcion.htm
- Servicio de Rentas Internas. Impuestos. Recuperado de <http://www.sri.gob.ec/de/impuestos>
- Set Up Chile. (2015, abril 24). Impuestos sobre los inmuebles situados en Chile. Recuperado de <http://www.setupchile.com/blog/impuestos-sobre-los-inmuebles-situados-en-chile>

INSTRUMENTOS NORMATIVOS.

- Código Tributario* [CT] (2005) Registro Oficial S. 38, 14 de junio de 2005.
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización* [COOTAD] (2010) Registro Oficial S. 303, 19 de octubre de 2010.
- Constitución de la República del Ecuador* (2008) Registro Oficial No. 449, de 20 de Octubre de 2008.
- Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno* [LORTI] (2004) Registro Oficial S. 463, Quito, 17 de noviembre de 2004.
- Ley Orgánica para Evitar la Elusión del Impuesto a la Renta sobre Ingresos Provenientes De Herencias, Legados Y Donaciones* (2016) Registro Oficial S. 802 de 21 de julio de 2016.
- Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos* (2016) Registro Oficial S. 913, 30 de diciembre de 2016.



Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública (2017) Registro Oficial S. 966, 20 de marzo de 2017.

Ordenanza de aprobación del plano de valor del suelo urbano y rural, de los valores de las tipologías de edificaciones, los factores de corrección del valor de la tierra y edificaciones y las tarifas que regirán para el bienio 2016-2017 (2015) Registro Oficial S. 654, 22 de diciembre de 2015.

Ordenanza para el cobro de las contribuciones especiales de mejoras en el cantón Cuenca (2014) Registro Oficial S. 402, 22 de diciembre del 2014.

Ordenanza de transición para la adecuación de las ordenanzas vigentes a las disposiciones del COOTAD y el ejercicio de las competencias exclusivas establecidas en el art. 264 de la constitución (2010) Registro Oficial S. 649, 28 de febrero de 2012.

Reglamento de aplicación de la Ley Orgánica de Régimen tributario Interno (2010) Registro Oficial S. 209, Quito, 8 de junio de 2010.

TESIS.

Caldas, R. (2008). *Análisis de la potestad tributaria del Municipio de Cuenca* (Tesis de Especialidad). Universidad de Cuenca, Cuenca. Obtenido de <http://cdjbv.ucuenca.edu.ec/ebooks/te4107.pdf>

Gaona, D. Quizhpi, P. (2012). *Guía Básica de Tributos para Municipios según el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización* (Tesis de Grado). Universidad de Cuenca, Cuenca. Obtenido de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/1361/1/tcon657.pdf>

Lucero, J. Díaz, R. (2012). *Determinación del impuesto a la renta por ingresos provenientes de Herencias, Legados y Donaciones* (Tesis de Grado). Universidad de Cuenca, Cuenca. Obtenido de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/1310/1/tcon612.pdf>

Tacuri, F. Usiña, P. (2013). *Análisis de los Tributos Municipales del Cantón Cuenca que afectan a las empresas. Caso Práctico "Continental Tire Andina S.A año 2012"* (Tesis de Grado). Universidad de Cuenca, Cuenca. Obtenido de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/3737>